

Demonstrações Financeiras 2023



Alea

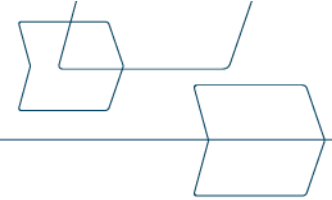




Índice

Relatório da Administração	3
Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas	
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Ativo)	13
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Passivo)	14
Demonstrações de Resultados - Individual e Consolidado	15
Demonstrações de Resultados Abrangentes – Individual e Consolidado	16
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido – Individual e Consolidado.....	17
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Individual e Consolidado	18
Demonstrações do valor adicionado – Individual e Consolidado	19
Notas Explicativas ás demonstrações contábeis	20
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras	53
Declaração dos diretores sobre o relatório dos auditores independentes	54
Parecer do Conselho Fiscal	55
Parecer e Relatório de Atividades do Comitê de Auditoria	56
Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais	58
Relatório dos auditores independentes	59





RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 ficou marcado como o nosso ano da virada. Começamos o ano com três desafios muito claros: 1) retomar a rentabilidade no segmento Tenda; 2) reduzir nossa alavancagem (que estava em 112%, medida pela dívida líquida/PL); e 3) acelerar os lançamentos da Alea, que conseguiu entregar um forte crescimento (de 403 em 2022 para 2116 em 2023), em função da introdução do projeto Casapatio.

Ao olharmos para trás, podemos concluir que fomos bem-sucedidos e que 2023 foi o ano da virada para a Tenda. Atingimos venda líquida consolidada de R\$3,1 bilhões, frente a uma meta (“Guidance”) de R\$2,7 e R\$3,0 bilhões. Também superamos o teto da nossa meta de lançamentos na Alea (1,5 a 2,0 mil unidades) em mais de 100 unidades, e tivemos uma boa recuperação em nossa margem bruta, apesar de termos ficado 40bps abaixo do limite inferior da nossa meta (24,0 a 26,0%) de margem bruta ajustada, comparado aos 23,6% entregues no ano.

Quanto à margem, a principal razão de termos ficado abaixo da meta estabelecida foram os desvios de custo reconhecidos no 1S23, efeito esse finalmente sanado a partir da metade do ano, o que vem permitindo evoluções constantes de margem, como refletido na melhora de 220bps na margem bruta do segmento Tenda no 4T23, em comparação com o 3T23, que atingiu 27,2%.

Isso é reflexo de uma profunda mudança em nosso time de operações, o que inclui não só processos e controles, mas principalmente a mudança de diversas posições-chave, com um time de excelência e voltado para resultados. Cabe destacar, por exemplo, a impressionante taxa de concretagem de 99% dos dias trabalhados que atingimos em alguns meses do 2S23, refletindo nosso compromisso com a excelência.

Outros dois eventos que frustraram em 2023 foram a demora na aprovação do RET1% e do FGTS futuro, mas, felizmente, tivemos boas notícias nesses dois aspectos neste início de ano, uma vez que foi anunciada, no último dia 7 de março, a instrução normativa RFB Nº 2179, confirmando o RET1% para a Faixa 1 do MCMV. Também esperamos que o FGTS futuro seja aprovado nas próximas semanas.

Outro marco relevante em 2023 foi a redução de nossa alavancagem para 16% de dívida líquida corporativa/PL (vindo de 65% no 4T22). Isso foi reflexo de nossa bem-sucedida oferta subsequente de ações (Follow-on), concluída em setembro de 2023, o que possibilitou uma relevante reestruturação de nosso passivo, além da evolução da nossa geração operacional de caixa e das operações de cessão de carteira de recebíveis pró-soluto, que se tornaram parte integrante de nossa estratégia financeira. Em 21 de fevereiro de 2024 concluímos nossa terceira emissão, com uma taxa de CDI + 3,5%, 200 bps abaixo da emissão anterior, para 50% da emissão, e IPCA+7,9% a.a. nos outros 50%.

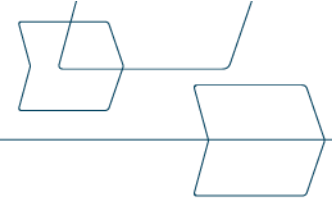
Cabe destacar que a recente Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, restringindo a emissão de operações com lastro em recebíveis imobiliários, também representa um marco positivo que deverá beneficiar nossas futuras captações, podendo contribuir para mais reduções em nosso custo de capital.

Para 2024, nossa prioridade continua sendo que a Tenda volte a ser exemplo de eficiência e rentabilidade no segmento de habitação popular no Brasil. Para isso, seguimos focados em: a) continuar nossa trajetória de recuperação de margens; b) atingir a eficiência operacional em todas as etapas do ciclo construtivo da Alea, tornando essa operação rentável já a partir de 2025; c) aumentar a Margem Bruta Rasa; e d) perseguir nossa meta, de longo prazo, de dívida líquida próxima a zero.

Seguimos otimistas em relação às oportunidades e desafios que surgirão, especialmente com a entrada em vigor do FGTS Futuro e do RET 1%, eventos que têm o potencial de impulsionar ainda mais nosso crescimento de forma sustentável e lucrativa. Por outro lado, estamos atentos aos riscos de nosso negócio, sendo que o principal, no momento, nos parece ser a sustentabilidade do FGTS como única fonte de financiamento do MCMV.

A administração da Tenda permanece comprometida e confiante em nossa capacidade de enfrentar os desafios futuros. Continuaremos priorizando o controle de custos, a geração de valor para todos os nossos stakeholders e a realização do sonho da casa própria para nossos clientes.

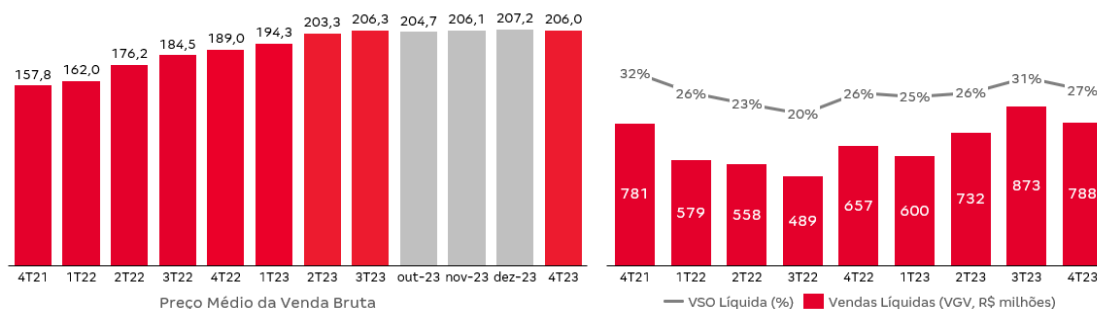




INTRODUÇÃO

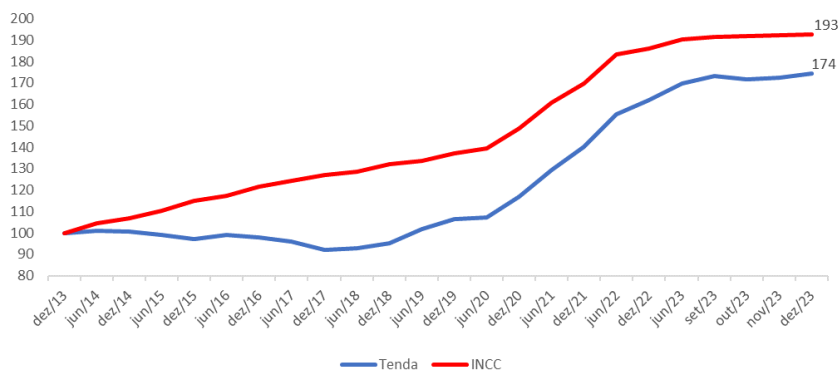
O nosso preço de vendas se manteve praticamente em linha com o trimestre anterior, devido ao menor % de unidades vendidas em São Paulo no período analisado, mas a Companhia segue com a estratégia de evolução gradativa, perseguindo a melhora na margem dos projetos. Analisando a VSO, seguimos na média que a Companhia entende ser saudável, que é um patamar em torno de 25% a 30%.

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

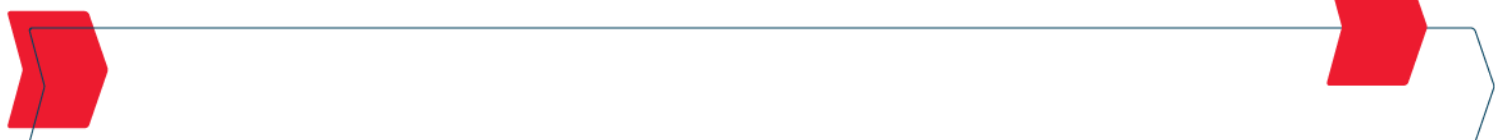


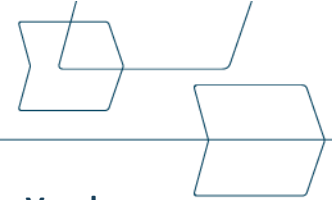
Por mais um trimestre consecutivo, não foi verificado desvios de custo, evidenciando a retomada da eficiência operacional da Companhia. Nossos custos seguem em linha com INCC, o que por sua vez ficou em 3,2% nos últimos doze meses até janeiro/24, com materiais subindo 0,9% no período e mão de obra pouco acima de 6%, cenário esse favorável para a Tenda, que tem um modelo construtivo que se beneficia de inflação de materiais abaixo de mão de obra.

Evolução do Custo de Construção da Tenda

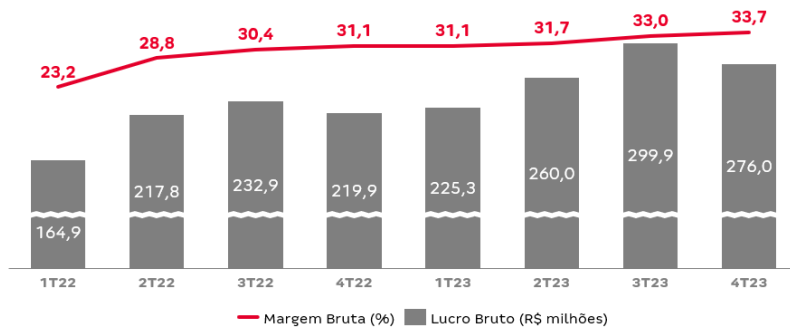


A margem bruta de novas vendas também continuou a evoluir, com aumento de 70 bps no 4T23 em comparação ao 3T23.





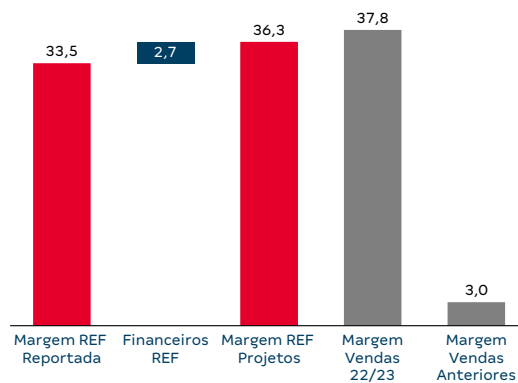
Evolução Margem Bruta das Novas Vendas (%) e Lucro Bruto das Novas Vendas (R\$ milhões)



A margem bruta reportada no 4T23 começa a refletir o patamar de margem que a Companhia tem trabalhado para ter como base.

Como consequência, a margem REF sem financeiros melhorou 0,8 p.p. no 4T23 em comparação com 3T23, alcançando 36,3%, refletindo a melhora contínua nos resultados da Companhia.

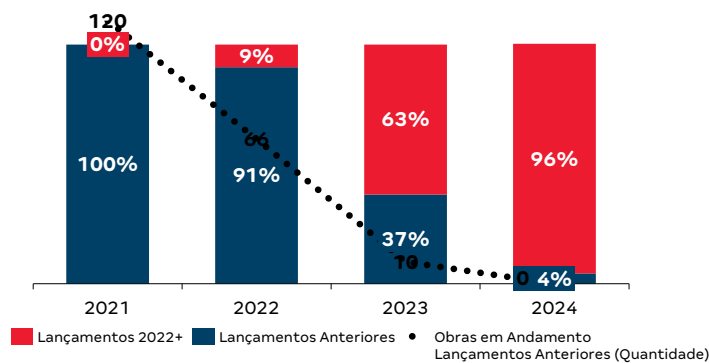
Margem REF 4T23 (%)



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

Tendo em vista que alguns lançamentos anteriores a 2022 ainda não foram vendidos conforme era esperado em 2023, após revisados os números, a atual expectativa é de que 4% da composição da receita seja proveniente desses lançamentos mais antigos.

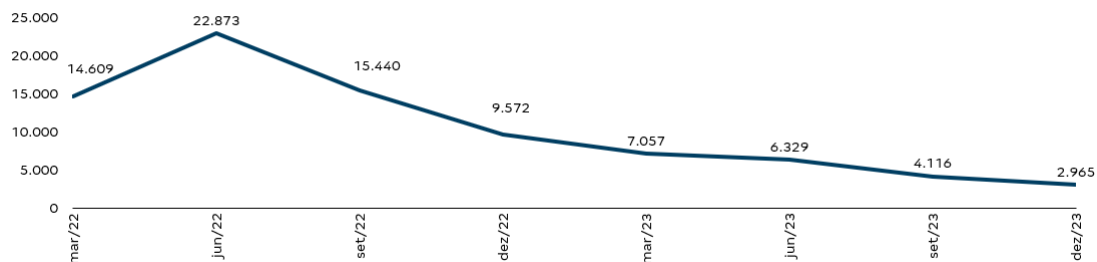
Composição Receita DRE



A execução de obras segue demonstrando cada vez mais eficiência, registrando uma constante redução do indicador de atividades em atraso, e pelo segundo trimestre consecutivo, a concretagem atingiu um patamar de 99% de taxa de concretagem por dia de atividade das obras.

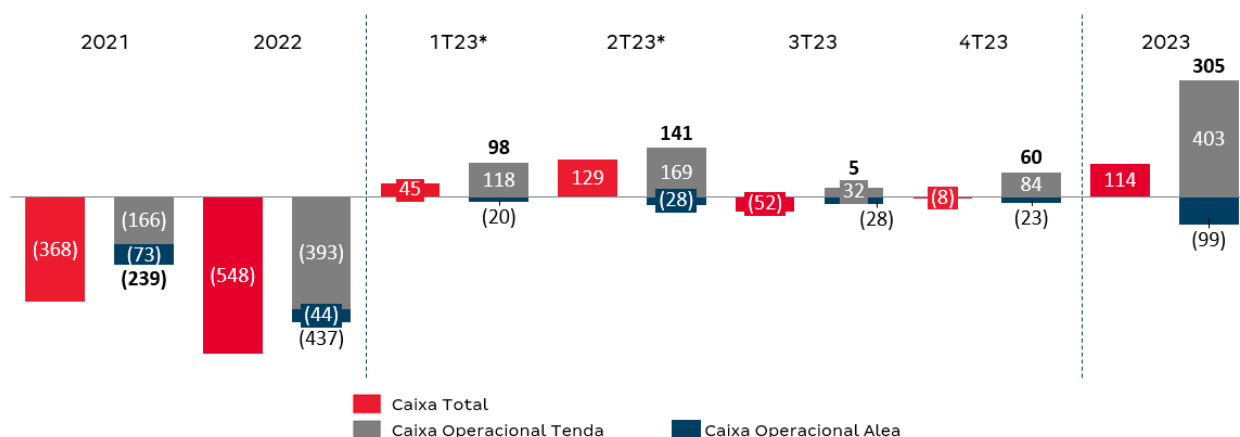


Atividades de Acabamento em Atraso



Em relação ao caixa da Companhia, foi registrado no último trimestre do ano uma geração de caixa operacional no consolidado em um total R\$ 60,0 milhões, sendo R\$ 84,0 milhões na marca Tenda em um trimestre sem operação de cessão de recebíveis. O saldo de geração de caixa operacional foi principalmente impulsionado pela medição de obras em andamento.

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



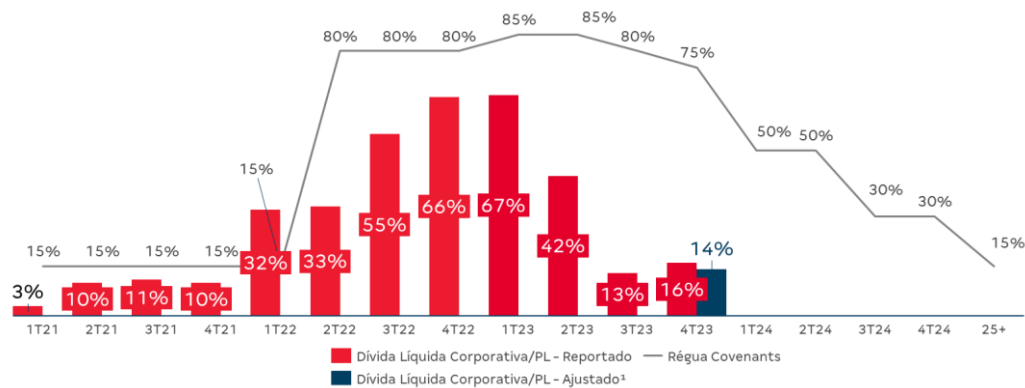
* Inclui cessão de carteira de recebíveis Pro-Soluto.
Ajustado – Resultado Financeiro e Juros

A tabela abaixo sumariza a evolução dos principais indicadores da marca Tenda desde o 1T22, com destaque para as margens bruta DRE e novas vendas, e para o fato da Companhia voltar a ser uma empresa geradora de caixa, gerando em todos os trimestres desde 4T22.

Marca Tenda	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	4T23 x 1T22
VSO Líquida	26,1%	22,8%	20,3%	25,5%	24,8%	26,2%	30,6%	26,9%	0,8 p.p.
Preço Médio por unidade - Venda Bruta (R\$ mil)	162,1	176,6	185,5	189,8	194,7	204,7	208,2	208,0	28,3%
Margem Bruta Ajustada	21,7%	17,5%	8,2%	15,2%	24,9%	23,5%	25,0%	27,1%	5,4 p.p.
EBITDA (R\$ milhões)	0,2	(42,0)	(108,4)	(44,8)	53,2	37,8	38,2	57,2	25537,6%
Margem Bruta Novas Vendas	23,2%	28,8%	30,4%	31,1%	31,1%	31,7%	33,0%	33,7%	10,5 p.p.
Margem REF	23,8%	24,9%	25,7%	25,7%	29,9%	31,4%	33,1%	33,5%	9,7 p.p.
Caixa Operacional (R\$ milhões)	(226,4)	(122,9)	(61,6)	18,1	118,3	169,0	32,3	83,7	n/a

Dessa forma, a alavancagem medida pela dívida líquida corporativa / PL fechou o 4T23 em 16%, frente à um limite estabelecido para o trimestre de 75%.

Dívida Líquida Corporativa / PL (%)



¹ Considerando R\$ 340 milhões de SFH, teria alcançado o limite de 15% no 4T23. Não foi atingido devido à amortização ter ocorrido no último dia útil do ano.

A margem bruta ajustada e lucro líquido recorrentes registraram evolução em relação ao prejuízo de R\$ 4,6 milhões e 25,0% de margem bruta ajustada registrados no 3T23. As linhas que influenciaram na variação entre a margem bruta Tenda e a Recorrente foram “Terrenos Vendidos/Distratados/Outros” e “Swap”.

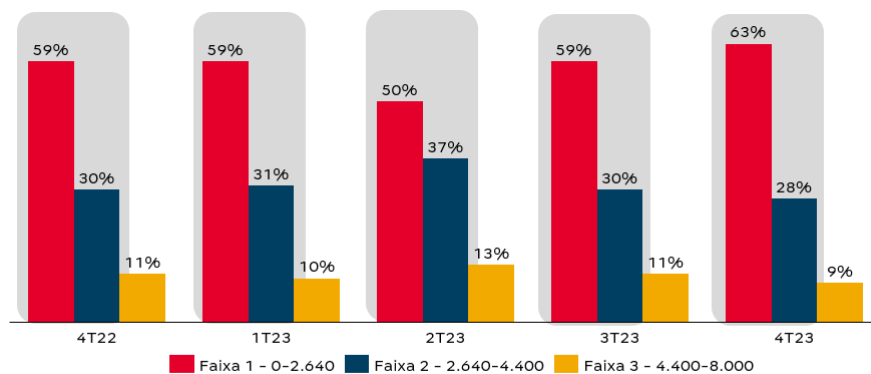
(R\$ Mil)	4T23	Receita	Custo	LB	MB %	MB % Ajustada	Despesas	LL	ML %
DRE		754.880	(587.240)	167.640	22,2%	24,9%	(187.286)	(19.646)	(2,6%)
(-) Alea		45.157	(50.272)	(5.115)	(11,3%)	(12,0%)	(15.369)	(20.483)	2,7%
DRE Tenda		709.723	(536.968)	172.755	24,3%	27,2%	(171.917)	837	0,1%
(-) Terrenos Vendidos/Distratados/Outros ¹		(0)	6.733	6.733	0,5%	0,0%	-	6.733	0,5%
(-) Swap/Impostos ²		-	-	-	0,0%	0,0%	6.455	6.455	0,9%
DRE Tenda Recorrente		709.723	(530.235)	179.488	25,3%	27,2%	(165.462)	14.026	2,0%
Delta		(0)	6.733	6.733	94,9%	0,0%	6.455	13.188	185,8%

*¹ - Terrenos Vendidos/Distratados: Terrenos vendidos que não se enquadravam na viabilidade mínima exigida pela Companhia.

*² - Ganho de R\$ 10,9 milhões de SWAP e expurgo de R\$ 8,2 milhões do Contencioso (Causa Mérica).

Do total de vendas contabilizadas no trimestre, 63% foram destinadas ao público denominado faixa 1, com renda de até R\$ 2.640 reais por mês. A Tenda segue cada vez mais se consolidando no setor como a maior Companhia na faixa 1 FGTS do programa MCMV.

VGV bruto por faixa de renda



Em relação a Alea, no ano de 2023 lançamos 2.116 unidades, montante superior a quantidade de 2.000 divulgadas como *guidance* para o ano de 2023. O landbank da Alea já alcançou R\$ 3,1 bilhões de VGV e encerrou o ano de 2023 com 8 canteiros de obras ativos, sendo 5 Alea e 3 Casapatio.

Em dezembro de 2023, a Companhia firmou o contrato para a venda de unidades habitacionais referentes ao Programa Habitacional Pode Entrar. O contrato assinado foi referente a venda do projeto Estação Tolstói, totalizando 216 (duzentos e dezesseis) unidades corresponde a um valor de R\$ 45.342.288,00 (quarenta e cinco milhões trezentos e quarenta e dois mil duzentos e oitenta e oito reais). Seguimos acompanhando os desdobramentos na Prefeitura de São Paulo, quanto à eventual assinatura de novos projetos.

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Em 2023, a Tenda lançou 62 empreendimentos, totalizando R\$ 3,4 bilhões em VGV, aumento de 46,4% na comparação anual. O preço médio por unidade lançada no ano foi de R\$ 201,8 mil, aumento de 3,0% em comparação a 2022.

Lançamentos	2023	2022	A/A (%)
Número de empreendimentos	62	36	72,2%
VGV (R\$ milhões)	3.484,4	2.380,0	46,4%
Número de unidades lançadas	17.267	12.150	42,1%
Preço médio por unidade (R\$ mil)	201,8	195,9	3,0%
Tamanho médio dos lançamentos (em unidades)	279	338	(17,5%)

VENDAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 3,6 bilhões em 2023, aumento de 27,7% em relação a 2022. As vendas líquidas em 2023 totalizaram R\$ 3,1 bilhões, acréscimo de 32,7% em comparação a 2022.

A velocidade sobre a oferta ("VSO Líquida") foi de 56,8% em 2023, aumento de 2,1 p.p. frente a 2022.

Em 2023, o índice de distratos ficou em 14,4%, diminuição de 3,3 p.p. em relação à 2022.

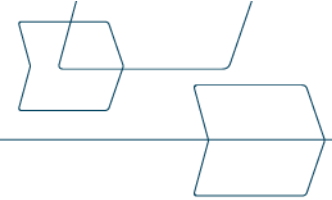
(VGV, R\$ milhões)	2023	2022	A/A (%)
Vendas Brutas	3.663,3	2.869,7	27,7%
Distratos	527,7	507,0	4,1%
Vendas Líquidas	3.135,6	2.362,7	32,7%
% Lançamentos ¹	45,0%	34,8%	10,2 p.p.
% Estoque	55,0%	65,2%	(10,2 p.p.)
Unidades Distratos / Unidades Vendas Brutas	14,4%	17,7%	(3,3 p.p.)
VSO Líquida	56,8%	54,7%	2,1 p.p.

1. Lançamentos do ano corrente.

UNIDADES REPASSADAS, ENTREGUES E OBRAS EM ANDAMENTO

O VGV repassado totalizou R\$ 2,4 bilhão em 2023, aumento de 17,5% em comparação com 2022. A Tenda encerrou o ano com 78 obras em andamento, redução de 3,7% frente a 2022 (81 obras).

Repasses, Entregas e Andamento	2023	2022	A/A (%)
VGV Repassado (em R\$ milhões)	2.432,6	2.071,1	17,5%
Unidades Repassadas	15.195	14.883	2,1%
Unidades Entregues	16.423	15.497	6,0%
Obras em andamento	78	81	(3,7%)



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valor de mercado no final de 2023 totalizou R\$ 2,3 bilhão em VGV, aumento de 22,0% na comparação com o ano de 2022. O estoque pronto contabilizou R\$ 32,4 milhões representando 1,36% do total.

Estoque a Valor de Mercado	2023	2022	A/A (%)
VGV (R\$ milhões)	2.385,1	1.954,3	22,0%
Número de unidades	11.773	10.052,0	17,1%
Preço médio por unidade (R\$ mil)	202,6	194,4	4,2%

Status de Obra	4T23	Não Iniciadas	0% a 30% Concluído	30% a 70% Concluído	Mais de 70% Concluído	Concluído
VGV (R\$ milhões)	2.385,1	407,9	1.177,7	694,0	73,1	32,4

BANCO DE TERRENOS

A Companhia finalizou o ano de 2023 com um VGV de R\$ 19,3 bilhões em VGV, aumento de 18,5% no seu banco de terrenos, em comparação a 2022 e o percentual em permuta atingiu 54,3%, aumento de 12,1 p.p. em relação a 2022.

Banco de Terrenos ¹	2023	2022	A/A (%)
Número de Empreendimentos	443	378	17,2%
VGV (em R\$ milhões)	19.346,2	16.332,0	18,5%
Número de unidades	102.384	92.927	10,2%
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	189,0	175,8	7,5%
% Permuta Total	63,0%	51,9%	11,1 p.p.
% Permuta Unidades	8,7%	9,7%	(1,0 p.p.)
% Permuta Financeiro	54,3%	42,2%	12,1 p.p.

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

RESULTADOS FINANCEIROS

RECEITA LÍQUIDA, LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2023, a receita operacional líquida foi de R\$ 2,9 bilhões, aumento de 20,3% em relação a 2022. O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 684,2 milhões apresentando um acréscimo de 103,0% em relação à 2022, e a margem bruta ajustada registrou nesse ano 23,6%, um ganho de 9,6 p.p. se comparado com o ano anterior.

(R\$ milhões)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	2.903,1	2.412,6	20,3%
Lucro Bruto	608,6	274,7	121,6%
Margem Bruta	21,0%	11,4%	9,6 p.p.
(-) Custos Financeiros	75,7	62,3	21,4%
(-) SFH	31,1	34,0	(8,7%)
(-) Outros	44,6	28,3	57,6%
Lucro Bruto Ajustado¹	684,2	337,0	103,0%
Margem Bruta Ajustada	23,6%	14,0%	9,6 p.p.

1. Ajustado por juros capitalizados.



DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 237,8 milhões em 2023, uma melhora de 1,5% frente ao ano anterior, representando 7,6% das vendas líquidas no ano, uma melhora de 2,6 p.p. na comparação anual. As despesas gerais e administrativas (“G&A”) corresponderam a 6,2% da receita operacional líquida em 2023, melhora de 2,5 p.p. em comparação a 2022.

(R\$ milhões)	2023	2022	A/A (%)
Despesas com Vendas	(237,8)	(241,3)	(1,5%)
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(179,5)	(208,5)	(13,9%)
Total de Despesas SG&A	(417,2)	(449,7)	(7,2%)
Despesas com Vendas / Vendas Líquidas	7,6%	10,2%	(2,6 p.p.)
G&A / Receita Operacional Líquida	6,2%	8,6%	(2,5 p.p.)

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

A conta de outras receitas e despesas operacionais totalizou R\$ 78,0 milhões negativos em 2023, diminuição de 19,1% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

(R\$ milhões)	2023	2022	A/A (%)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(78,0)	(96,5)	(19,1%)
Despesas com demandas judiciais	(70,1)	(76,1)	(7,9%)
Outras	(8,0)	(20,4)	(61,0%)
Equivalência Patrimonial	(0,9)	(7,4)	(87,2%)

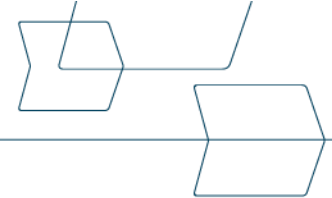
RESULTADO LÍQUIDO

Em 2023 a Tenda registrou um prejuízo líquido de R\$ 95,8 milhões.

(R\$ milhões)	2023	2022	A/A (%)
Resultado Líquido após IR & CSLL	(102,5)	(555,7)	81,6%
(-) Participação Minoritários	6,7	8,4	(20,8%)
Resultado Líquido	(95,8)	(547,3)	82,5%
Margem Líquida	(3,3%)	(22,7%)	19,4 p.p.

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(R\$ milhões)	Dezembro 23	Setembro 23	T/T (%)	Dezembro 22	A/A (%)
Caixa e equivalentes de caixa	52,1	64,2	(18,9%)	83,7	(37,8%)
Aplicações financeiras	666,8	684,0	(2,5%)	590,5	12,9%
Caixa Total	718,8	748,2	(3,9%)	674,2	6,6%



ENDIVIDAMENTO

Encerramos o ano com uma dívida total de R\$ 1,2 bilhão. São 21,4 meses de duration com custo médio nominal de 13,0 % a.a.

Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões)	4T23	Financiamento Bancário	Dívida Corporativa	Financiamento a Construção (SFH)
2024	385,5	52,4	153,7	179,4
2025	327,7	8,0	194,6	125,1
2026	280,0	0,0	261,6	18,4
2027	120,5	0,0	120,5	0,00
2028 em diante	66,4	0,00	66,4	0,00
Dívida Total	1.180,1	60,4	796,8	322,9
Duration (em meses)	21,4			

DÍVIDA LÍQUIDA

A Companhia encerrou o ano de 2023 com uma Dívida Bruta de R\$ 1,2 bilhão, diminuição de 19,19% em relação ao ano de 2022. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido fechou o ano em 53,4%.

(R\$ milhões)	Dezembro 23	Setembro 23	T/T (%)	Dezembro 22	A/A (%)
Dívida Bruta	1.180,1	1.200,9	(1,7%)	1.474,2	(19,9%)
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras	(718,8)	(748,2)	(3,9%)	(674,2)	6,6%
Dívida Líquida	461,3	452,8	1,9%	799,9	(42,3%)
Patrimônio Líquido + Minoritários	864,4	899,7	(3,9%)	717,6	20,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	53,4%	50,3%	3,0 p.p.	111,5%	(58,1 p.p.)
Dívida Líquida Corporativa/Patrimônio Líquido	16,1%	13,1%	3,0 p.p.	112,3%	(96,2 p.p.)
EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)	195,5	93,9	1,1 p.p.	(203,8)	2,0 p.p.

GERAÇÃO DE CAIXA E DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

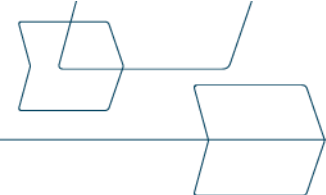
Em 2023, a Tenda totalizou uma geração de caixa operacional de operacional de R\$ 100,6 milhões, não houve distribuição de capital, recompra de ações e dividendos pagos aos acionistas.

(R\$ milhões)	2023	2022	A/A (%)
Recompra de ações	0,0	0,0	0,0%
Dividendos pagos	0,0	0,0	0,0%
Distribuição de Capital	0,0	0,0	0,0%

(R\$ milhões)	2023	2022	T/T (%)
Variação do Caixa Disponível	44,6	(390,7)	(111,4%)
(-) Variação da Dívida Bruta	(294,1)	77,4	(479,9%)
(+) Distribuição de Capital	0,0	0,0	0,0%
Geração de Caixa¹	338,7	(468,1)	n/a
Geração de Caixa Operacional ²	100,6	(297,3)	n/a

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

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



GOVERNANÇA CORPORATIVA

Com capital pulverizado, com *free float* superior a 90% das ações emitidas, listada no Novo Mercado da B3, o mais alto nível de governança corporativa do país.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

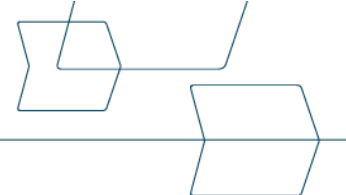
O Conselho de Administração é composto por no mínimo cinco e no máximo sete membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de até dois anos, sendo permitida a reeleição. Os membros do Conselho de Administração indicam, dentre aqueles eleitos pela Assembleia Geral,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

DIRETORIA EXECUTIVA

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

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

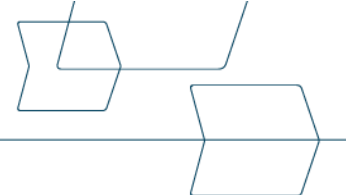




	Nota	Controladora		Consolidado	
ATIVOS		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	10	27.914	32.080	52.056	83.692
Títulos e valores mobiliários	10	295.837	169.561	666.760	590.549
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	87.284	27.163	544.588	549.895
Instrumentos financeiros derivativos	11	111.662	-	111.662	-
Imóveis a comercializar	5	243.258	92.429	933.722	631.273
Valores a receber de partes relacionadas	6	70.342	24.905	13.734	5.795
Depósitos judiciais	15	20.472	19.247	21.412	19.504
Outros Ativos		69.067	149.470	187.064	128.280
Total dos ativos circulantes		925.836	514.855	2.530.998	2.008.988
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	100.909	58.897	678.686	474.817
Imóveis a comercializar	5	184.778	267.327	1.010.255	1.319.659
Valores a receber de partes relacionadas	6	27.802	27.512	30.266	29.976
Depósitos judiciais	15	29.685	30.712	30.124	31.129
Investimentos em participações societárias	9	1.281.897	1.510.651	52.781	33.330
Imobilizado	7	98.967	122.081	177.337	187.879
Intangível	8	31.364	41.944	34.891	42.576
Total dos ativos não circulantes		1.755.402	2.059.124	2.014.147	2.119.366
TOTAL DOS ATIVOS		2.681.238	2.573.979	4.545.145	4.128.354

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	114.886	96.939	231.765	343.767
Debêntures	10	147.262	232.045	153.750	245.968
Instrumentos financeiros derivativos	11	64.875	7.618	64.875	7.618
Passivo de arrendamento	12	5.726	5.934	7.120	5.934
Fornecedores de materiais e serviços		76.925	54.167	153.995	136.164
Impostos e contribuições		3.885	4.778	47.954	30.122
Salários, encargos sociais e participações		18.953	13.468	92.795	92.498
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	13	136.746	84.915	584.091	459.526
Provisões e distratos a pagar		3.850	3.828	9.227	9.000
Valores a pagar para partes relacionadas	6	235.760	283.984	31.559	27.082
Provisão para perda de investimentos	9	10.279	10.781	6.982	8.333
Cessão de créditos	4	4.448	-	43.388	-
Demais contas a pagar		14.657	11.131	63.581	49.082
Provisões para demandas judiciais	15	47.918	58.964	53.622	65.672
Total dos passivos circulantes		886.170	868.552	1.544.511	1.480.766
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	62.879	70.083	151.532	153.226
Debêntures	10	605.338	669.416	643.048	731.211
Passivo de arrendamento	12	25.287	30.999	35.578	30.999
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	13	133.338	171.326	900.525	931.522
Provisão para demandas judiciais	15	86.687	50.452	97.001	56.191
Tributos diferidos	14	169	250	17.850	17.289
Cessão de créditos	4	18.979	-	185.999	-
Demais contas a pagar		2.867	627	104.664	9.538
Total dos passivos não circulantes		935.544	993.153	2.136.197	1.929.976
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	16.1	900.670	1.095.511	900.670	1.095.511
Reserva de capital e de outorga de opções de ações		2.265	9.441	2.265	9.441
Ações em tesouraria	16.3	-	(62.829)	-	(62.829)
Resultados acumulados		(43.411)	(329.849)	(43.411)	(329.849)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		859.524	712.274	859.524	712.274
Participação de acionistas não controladores		-	-	4.913	5.338
Total do patrimônio líquido		859.524	712.274	864.437	717.612
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.681.238	2.573.979	4.545.145	4.128.354

As notas explicativas são parte integrante das informações demonstrações financeiras



	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA LÍQUIDA	20	434.846	142.404	2.903.087	2.412.586
CUSTOS	21	(335.661)	(165.169)	(2.294.468)	(2.137.896)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		99.185	(22.765)	608.619	274.690
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas com vendas	21	(59.910)	(63.440)	(237.786)	(241.287)
Despesas gerais e administrativas	21	(49.216)	(63.286)	(179.461)	(208.450)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	92.297	(91.303)	(945)	(7.381)
Outras receitas (despesas), líquidas	21	(104.882)	(119.264)	(117.747)	(133.381)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(22.526)	(360.058)	72.680	(315.809)
RESULTADO FINANCEIRO		(73.280)	(186.802)	(130.751)	(195.272)
Receitas financeiras	22	26.846	29.238	63.145	54.509
Despesas financeiras	22	(100.126)	(216.040)	(193.896)	(249.781)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(95.806)	(546.860)	(58.071)	(511.081)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(43)	(444)	(44.439)	(44.632)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	(123)	(488)	(42.994)	(44.638)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	80	44	(1.445)	6
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(95.849)	(547.304)	(102.510)	(555.713)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		-	-	(95.849)	(547.302)
Acionistas não controladores		-	-	(6.661)	(8.411)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS AÇIONISTAS					
Lucro (Prejuízo) básico por lote de mil ações - Em Reais	18			(0,8747)	(5,6431)
Lucro (Prejuízo) diluído por lote de mil ações - Em Reais	18			(0,8747)	(5,3462)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(95.849)	(547.304)	(102.510)	(555.713)
Outros resultados abrangentes	-	24.764	-	24.764
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	(95.849)	(522.540)	(102.510)	(530.949)
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	(95.849)	(522.540)	(95.849)	(522.538)
Acionistas não controladores	-	-	(6.661)	(8.411)
	(95.849)	(522.540)	(102.510)	(530.949)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Atribuível aos acionistas da controladora										
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Outros Resultados abrangentes	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021										
Redução da reserva de capital	16.2	-	(548)	-	-	-	-	(548)	-	(548)
Aumento de Capital		-	-	-	-	-	-	-	4.302	4.302
Opções outorgadas reconhecidas		-	11.203	-	-	-	-	11.203	232	(11.203)
Exercício Stock Option	16.3	-	(7.606)	7.606	-	-	-	-	-	-
Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa		-	-	-	-	-	24.764	24.764	-	24.764
Venda Ações em Tesouraria		-	-	88.560	(67.814)	-	-	20.746	-	20.746
Prejuízo do exercício		-	-	-	(217.455)	(329.849)	-	(547.304)	(8.411)	(555.715)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.095.511	9.441	(62.829)	-	(329.849)	-	712.274	5.338	717.612
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022										
Opções outorgadas reconhecidas		-	(4.533)	-	-	-	-	(4.533)	379	(4.154)
Gastos com emissão de ações	16.1	(9.740)	-	-	-	-	-	(9.740)	-	(9.740)
Aumento de Capital	16.1	234.375	-	-	-	-	-	234.375	5.857	240.232
Redução de Capital	16.1	(419.476)	-	-	-	419.476	-	-	-	-
Exercício Stock Option	16.3	-	(2.643)	2.643	-	-	-	-	-	-
Venda de Ações	16.3	-	-	60.186	-	(37.189)	-	22.997	-	22.997
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(95.849)	-	(95.849)	(6.661)	(102.510)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		900.670	2.265	-	-	(43.411)	-	859.524	4.913	864.437

As notas explicativas são parte integrante das informações demonstrações financeiras

	Nota	Controladora	Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(95.806)	(546.860)	(58.071)	(511.081)
Ajustes em:					
Depreciação e amortização	7 e 8	49.272	49.916	61.723	59.509
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos)	4 e 5	12.478	12.070	66.316	71.571
Ajuste a valor presente	4	2.728	1.874	27.470	25.125
Provisão para realização de ativos não financeiros	5	(14.371)	14.051	(30.325)	25.421
Resultado de equivalência patrimonial	9	(92.297)	91.303	945	7.381
Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	25.188	39.189	28.760	45.009
Juros e encargos financeiros não realizados, líquido		105.820	16.577	129.062	67.088
Provisão (reversão) para garantia		1.497	(23.425)	9.145	(15.200)
Provisão para participação nos resultados	21	8.312	7.537	24.210	37.502
Despesas com plano de opções de ações		(5.642)	6.936	3.303	12.872
Baixa de imobilizado, intangível e arrendamento líquido		2.768	3.357	-	3.357
Resultado na compra e venda de participação		(5.005)	(4.877)	-	2
Outras provisões		44	(136)	101	1.228
Instrumentos financeiros derivativos		(54.405)	13.174	(54.405)	24.764
Provisão (reversão) PIS/COFINS diferidos		5.480	(1.697)	96	4.949
(Aumento) Redução em ativos operacionais					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(116.513)	16.017	(267.260)	(24.309)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		(60.280)	(105.971)	12.193	(242.244)
Demais contas a receber		74.530	(9.695)	(69.498)	19.510
Aumento (Redução) em passivos operacionais					
Fornecedores de materiais e serviços		22.758	13.271	17.831	25.322
Impostos e contribuições		(938)	(173)	(4.524)	(12.399)
Salários, encargos sociais e participações		(1.718)	(1.538)	(31.370)	(15.151)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		19.388	94.568	93.568	75.405
Cessão de Créditos		23.427	-	229.386	-
Demais contas a pagar		4.368	(5.057)	100.702	(14.792)
Operações com partes relacionadas		(93.636)	168.187	2.396	3.226
Imposto de renda e contribuição social pagos		117	(134)	(11.807)	(41.403)
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades operacionais		(182.436)	(151.536)	279.947	(367.338)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Redução/(Aumento) de capital nas investidas		325.529	(44.283)	(21.748)	(6.100)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(18.346)	(45.599)	(30.715)	(59.031)
(Aplicação)/Resgate em títulos e valores mobiliários		(83.243)	443.883	(14.905)	496.594
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento		223.940	354.001	(67.368)	431.463
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Venda de ação em tesouraria		22.997	20.745	22.997	20.745
Gasto com Emissão de ação		(9.740)	-	(9.740)	(319)
Aumento/Redução de capital		234.375	(551)	234.375	-
Pagamento de passivo de arrendamento		(7.247)	(7.233)	(8.986)	(7.233)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		302.473	64.280	877.918	738.681
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – principal		(445.312)	(185.040)	(1.184.918)	(661.015)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – juros		(142.927)	(129.432)	(175.572)	(167.421)
Operações de mútuo com partes relacionadas		(289)	13.153	(289)	9.055
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamento		(45.670)	(224.078)	(244.215)	(67.507)
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(4.166)	(21.613)	(31.636)	(3.382)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do exercício		32.080	53.693	83.692	87.074
No fim do exercício		27.914	32.080	52.056	83.692
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(4.166)	(21.613)	(31.636)	(3.382)

As notas explicativas são parte integrante das informações demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITAS					
Incorporação e venda de imóveis		459.626	149.972	3.005.278	2.522.341
Reversão (constituição) de perdas estimadas, créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos		(11.652)	(12.105)	(41.227)	(68.443)
		447.974	137.867	2.964.051	2.453.898
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS					
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis		(308.343)	(148.091)	(2.196.841)	(2.056.432)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(158.015)	(182.287)	(358.296)	(390.540)
		(466.358)	(330.378)	(2.555.137)	(2.446.972)
VALOR ADICIONADO BRUTO		(18.384)	(192.511)	408.914	6.926
RETENÇÕES					
Depreciação e amortização	7 e 8	(49.272)	(49.374)	(61.723)	(56.058)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(67.656)	(241.885)	347.191	(49.132)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	9	92.297	(91.303)	(945)	(7.381)
Receitas financeiras		27.090	30.351	63.699	57.015
		119.387	(60.952)	62.754	49.634
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		51.731	(302.836)	409.946	502
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal e encargos		19.557	26.826	122.310	141.018
Remuneração direta		17.716	24.986	101.094	119.801
Benefícios		1.009	1.008	14.381	14.381
Encargos		832	832	6.835	6.836
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		14.723	(1.672)	120.632	103.124
Federais		14.723	(1.672)	120.593	103.085
Municipais		-	-	39	39
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS		113.300	219.313	269.514	312.075
Juros e aluguéis		113.300	219.313	269.514	312.075
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO		(95.849)	(547.304)	(102.510)	(555.715)
Lucros (Prejuízos) do exercício		(95.849)	(547.304)	(95.849)	(547.304)
Lucros (Prejuízos) absorvidos atribuíveis aos acionistas não controladores		-	-	(6.662)	(8.411)

As notas explicativas são parte integrante das informações demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Construtora Tenda S.A. (“Companhia” ou “Tenda”) e de suas investidas (“Grupo”) compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil; a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; e a participação em outras sociedades. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais, operacionais e dos custos corporativos da Companhia. As SPEs (Sociedade de Propósito Específico) 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 com o código de negociação “TEND3”.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- a) As demonstrações financeiras individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo e capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.
- b) As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota 19)

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

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

Usando como parâmetro o plano de negócios, cenários de projeções e nas informações conhecidas, quanto a sua posição estratégica, financeira e operacional, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar em risco sua capacidade operacional e de continuidade do ciclo normal de suas operações

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

2.3 Resumo das políticas contábeis materiais

2.3.1 Base de consolidação

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

controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Na consolidação, saldos e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas (exceto para ganhos ou perdas de transações em moeda estrangeira) não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados (Nota 9).

2.3.2 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras estão em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3.3 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com as normas contábeis aplicáveis e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e refletem as melhores estimativas disponíveis.

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

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão incluídos abaixo:

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

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.3.6.3 está descrita a forma desses cálculos.

b) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis conforme detalhado na nota explicativa 15. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros.

c) Custo orçado dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.3.4(b.ii).

2.3.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes, foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47/IFRS15 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

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

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

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

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

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

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

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

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

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente (“over timer”), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”;
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado de custo de incorporação a venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.3.7);
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias

garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

- Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.3.5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado. (Nota 10).

2.3.6 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

2.3.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

2.3.6.2 Ajuste a valor presente

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.3.6.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa com base na abordagem prevista pelo CPC 48 e provisão de distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Exemplo: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas nacionais desfavoráveis; entre outros. O reconhecimento dessa provisão é efetuado até o limite do saldo do cliente, a qual é reconhecida em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento da receita (Nota 2.3.4).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

2.3.7 Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para futuras incorporações

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor justo, das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.3.4.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários que é revisada periodicamente.

(ii) Imóveis em construção

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver.

Os encargos de empréstimos captados pela controladora vinculados a projetos de suas controladas são capitalizados na rubrica de investimento (Nota 9) e sua realização (apropriação ao resultado) é incluída no custo dos imóveis vendidos no consolidado.

2.3.8 Instrumentos financeiros

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:	
Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.
Desreconhecimento	Ativo Financeiro: Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.
	Passivo Financeiro: Ocorre quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.
Ativos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Custo Amortizado: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.
	Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.
Impairment	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.
Passivos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Valor Justo: São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem

	diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos.
	Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge	
Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data da contratação do derivativo, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Os derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor for negativo.	
Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo durante o exercício são reconhecidos no patrimônio líquido em outros resultados abrangentes e posteriormente reclassificada para o resultado quando o item objeto de hedge afetar o mesmo.	

2.3.9 Investimentos em participações societárias

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

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

2.3.10 Imobilizado e intangível

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

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

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

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

2.3.11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

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

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias apurado pelo valor do metro quadrado definido entre as partes no momento da negociação, são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.3.12 Impostos Correntes

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

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil.	Razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10%.	Alíquota 1,26% sobre os recebimentos das vendas
Contribuição Social	Alíquota de 9%.	Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.	Alíquota 0,66% sobre os recebimentos das vendas

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação
PIS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos(*) 1,65%	0,65%	Alíquota 0,37% sobre os recebimentos das vendas
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*)7,6%	3%	Alíquota 1,71% sobre os recebimentos das vendas

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

2.3.13 Impostos Diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

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

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

2.3.14 Plano de opção de compra de ações

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

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

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

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

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

2.3.15 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros

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

(i) Provisão para demandas judiciais

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

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

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

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

2.3.16 Dividendos

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

2.3.17 Lucro por ação básico e diluído

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

2.3.18 Ações em Tesouraria

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

2.3.19 Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

2.4 Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

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

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

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

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

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

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

IAS 1 / CPC 26	Classificação de passivos não circulantes, em que a empresa precisa ter o direito de evitar a liquidação por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.	a partir de 1º de janeiro de 2024
IAS 7 e IFRS 7 / CPC 23 e CPC 26	Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores.	a partir de 1º de janeiro de 2024

4. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cientes de incorporação e venda de imóveis	254.778	139.609	1.633.343	1.347.621
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(80.956)	(68.480)	(346.896)	(272.365)
(-) Provisão para distratos	(2.284)	(3.108)	(7.956)	(41.260)
(-) Ajuste a valor presente	(7.450)	(4.722)	(83.129)	(55.659)
Contas a receber de terrenos e serviços prestados	24.105	22.761	27.912	46.375
	188.193	86.060	1.223.274	1.024.712
Circulante	87.284	27.163	544.588	549.895
Não circulante	100.909	58.897	678.686	474.817

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencimento				
Vencidas				
Até 90 dias	6.108	1.555	66.292	22.120
De 91 a 180 dias	1.159	1.361	19.259	8.821
Acima de 180 dias (a)	44.635	44.442	112.216	112.221
Subtotal – Vencidas	51.902	47.358	197.767	143.162
A vencer				
1 ano	118.175	50.070	709.256	729.391
2 anos	72.147	49.909	407.235	287.388
3 anos	17.706	5.382	139.232	99.049
4 anos	5.294	2.793	66.226	41.811
5 anos em diante	13.659	6.858	141.540	93.195
Subtotal – A vencer	226.981	115.012	1.463.489	1.250.834
(-) Ajuste a valor presente(b)	(7.450)	(4.722)	(83.129)	(55.659)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(80.956)	(68.480)	(346.896)	(272.365)
(-) Provisão para distratos	(2.284)	(3.108)	(7.956)	(41.260)
	188.193	86.060	1.223.274	1.024.712

(a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$34.096 na controladora e R\$99.592 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 5,22% a.a (taxa média de captação menos IPCA) para o exercício de 31 de dezembro de 2023 (6,54% a.a em dezembro de 2022).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação nas perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e distrato está sumarizada a seguir:

	Controladora			Saldo líquido
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	
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
Baixas	954	-	-	954
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(68.480)	(3.108)	2.175	(69.413)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(68.480)	(3.108)	2.175	(69.413)
Adições	(15.180)	(1.005)	546	(15.639)
Reversões	2.704	1.829	(1.372)	3.161
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(80.956)	(2.284)	1.349	(81.891)

	Consolidado			Saldo líquido
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	
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
Baixas	33.011	-	-	33.011
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(272.365)	(41.260)	30.943	(282.682)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(272.365)	(41.260)	30.943	(282.682)
Adições	(89.942)	(4.247)	3.169	(91.021)
Reversões	15.411	37.551	(28.257)	24.705
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(346.896)	(7.956)	5.855	(348.998)

Venda de Recebíveis

2ª operação de Venda de Recebíveis – junho/2023

Em junho 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\$140.093, 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\$ 106.063. No âmbito das operações, a Companhia cedeu títulos de recebíveis no valor de R\$ 281.756, que não foram desconhecidos, conforme previsão do item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.

A contabilização da operação se deu da seguinte forma: (i) Cessão de crédito de R\$140.093, (ii) Ativo de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas de R\$ 30.143 e (iii) Despesas relativas à operação de R\$ 3.194. A função de servicer foi retida pela Companhia.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, a rubrica cessão de crédito inclui R\$ 12.169, sendo R\$ 3.070 no circulante e R\$ 9.099 no não circulante, na controladora, e R\$ 117.445, sendo R\$ 28.694 no circulante e R\$ 88.751 no não circulante no consolidado

1ª operação de Venda de Recebíveis – março/2023

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\$160.000, 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\$ 132.469. No âmbito das operações, a Companhia cedeu títulos de recebíveis no valor de R\$ 319.556, que não foram desconhecidos, conforme previsão do item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.

A contabilização da operação se deu da seguinte forma: (i) Cessão de crédito de R\$160.000, (ii) Ativo de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas de R\$26.000 e R\$0,630, respectivamente e (iii) Despesas relativas à operação de R\$ 5,436. A função de servicer foi retida pela Companhia.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 a rubrica cessão de crédito inclui R\$ 11.258, sendo R\$ 1.378 no circulante e R\$ 9.880 no não circulante, na controladora e R\$ 111.941, sendo R\$ 14.693 no circulante e R\$ 97.248 no não circulante no consolidado.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Matéria Prima	2.483	2.195	22.759	20.101
Terrenos	346.652	328.366	1.905.696	1.707.233
Terrenos mantidos para venda	11.675	14.098	15.629	17.042
Imóveis em construção	136.799	67.730	414.708	371.860
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 4	1.349	2.175	5.855	30.943
Unidades concluídas	6.578	6.601	20.664	48.488
(-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos (a)	(74.769)	(44.308)	(437.753)	(210.828)
(-) Redução ao valor líquido de imóveis a comercializar	(1.250)	(3.104)	(1.690)	(10.804)
(-) Redução ao valor líquido de terrenos	(1.480)	(13.997)	(1.892)	(23.103)

	428.036	359.756	1.943.977	1.950.932
Circulante	243.258	92.429	933.722	631.273
Não circulante	184.778	267.327	1.010.255	1.319.659

(a) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas considera os índices dos respectivos contratos.

O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 17.287 (R\$18.078 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R\$ 100.066 (R\$110.665 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado. O valor apropriado ao resultado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 13.172 (R\$ 3.271 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R\$ 75.618 (R\$62.293 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado. A segregação dos terrenos entre curto e longo prazo são definidas de acordo com a data de lançamento prevista para cada projeto.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1 Saldos com partes relacionadas

Os saldos mantidos com partes relacionadas referem-se, a operações de conta corrente e empréstimos mútuos com parceiros de negócios, conforme descritos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo				
Controladas				
Conta correntes com partes relacionadas	70.164	24.675	13.556	5.565
Total Controladas	70.164	24.675	13.556	5.565
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Conta correntes com partes relacionadas	178	230	178	230
Mútuo a receber (Nota 6.3)	27.802	27.512	30.266	29.976
Total	27.980	27.742	30.444	30.206
Total do ativo	98.144	52.417	44.000	35.771
Circulante	70.342	24.905	13.734	5.795
Não circulante	27.802	27.512	30.266	29.976
Passivo				
Controladas				
Conta correntes com partes relacionadas	204.701	257.457	500	554
Mútuo a pagar (Nota 6.4)	10.655	5.856	10.655	5.856
Total Controladas	215.356	263.313	11.155	6.410
Controladas em conjunto – “Joint venture”	20.404	20.672	20.404	20.672
Total	20.404	20.672	20.404	20.672
Total passivo	235.760	283.985	31.559	27.082
Circulante	235.760	283.985	31.559	27.082
Não circulante	-	-	-	-

6.2 Outras partes relacionadas

a) Investidor Grupo: Polo Multisetorial fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados

No exercício de 31 de dezembro de 2023, foi realizada a compra de um terreno na região de Salvador (Bahia), no valor total de R\$32.411, que será quitado integralmente em permuta financeira. Terreno adquirido está no landbank da Companhia, não afetando o resultado para o exercício de 31 de dezembro de 2023.

6.3 Mútuos a receber

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

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		
Controladas						
Citta Ville SPE Empr. Imob. Ltda.	-	-	2.464	2.464	Construção	100% do CDI

Mútuos a receber	-	-	2.464	2.464		
FIT Campolim SPE Empr. Imob. Ltda. (a)	19.062	18.930	19.062	18.930	Construção	100% do CDI
Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (a)	8.740	8.582	8.740	8.582	Construção	100% do CDI
Mútuos a receber - "Joint venture" (Nota 6.1)	27.802	27.512	27.802	27.512		
	27.802	27.512	30.266	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 O9 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

6.4 Mútuos a pagar

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		
Fit Jardim Botânico	3.375	3.375	3.375	3.375	Construção	100% do CDI
Grand Park - Parque dos Pássaros	2.480	2.480	2.480	2.480		100% do CDI
The Place Barra Funda	4.800	-	4.800	-	Construção	100% do CDI+4,35% a.a
Mútuo á pagar	10.655	5.855	10.655	5.855		

6.5 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\$ 503.243 em 31 de dezembro de 2023 (R\$619.279 em 31 de dezembro de 2022).

7. IMOBILIZADO

Controladora								
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Custo								
Hardware		35.030	543	(564)	35.009	129	(4.637)	30.501
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		25.942	1.867	(5.638)	22.171	1.152	(1.340)	21.983
Móveis e utensílios		6.344	104	(1.249)	5.199	245	(114)	5.330
Máquinas e equipamentos		9.074	984	(469)	9.589	41	(2.798)	6.832
Formas		110.396	11.109	-	121.505	5.279	-	126.784
Arrendamento direito de uso		48.855	-	-	48.855	-	-	48.855
		235.641	14.607	(7.920)	242.328	6.846	(8.889)	240.285
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(26.007)	(3.808)	374	(29.441)	(3.700)	4.637	(28.504)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(13.594)	(3.430)	3.499	(13.525)	(2.222)	1.340	(14.407)
Móveis e utensílios	10%	(3.665)	(557)	510	(3.712)	(349)	114	(3.947)
Máquinas e equipamentos	10%	(2.632)	(1.112)	183	(3.561)	(388)	30	(3.919)
Formas	11%	(44.037)	(13.806)	-	(57.843)	(14.145)	-	(71.988)
Arrendamento direito de uso	14%	(5.773)	(6.392)	-	(12.165)	(6.388)	-	(18.553)
		(95.708)	(29.105)	4.566	(120.247)	(27.192)	6.121	(141.318)
		139.933	(14.498)	(3.354)	122.081	(20.346)	(2.768)	98.967

Consolidado								
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Custo								
Hardware		35.286	656	(564)	35.378	190	(4.637)	30.931
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		32.522	2.412	(5.638)	29.296	1.269	(1.340)	29.225
Móveis e utensílios		8.184	107	(1.249)	7.042	471	(114)	7.399
Máquinas e equipamentos		11.556	3.644	30.349	45.549	1.547	(30)	47.066
Formas		137.271	21.220	-	158.491	11.232	-	169.723
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	27.490	(6.121)	345.980
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(26.040)	(3.894)	374	(29.560)	(3.816)	4.637	(28.739)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(14.259)	(4.161)	3.499	(14.921)	(2.985)	1.340	(16.566)
Móveis e utensílios	10%	(3.886)	(740)	510	(4.116)	(549)	114	(4.551)
Máquinas e equipamentos	10%	(2.838)	(4.710)	183	(7.365)	(2.876)	30	(10.211)
Formas	11%	(49.434)	(19.172)	-	(68.606)	(20.043)	-	(88.649)
Arrendamento direito de uso	14%	(5.773)	(6.392)	-	(12.165)	(7.762)	-	(19.927)
		(102.230)	(39.069)	4.566	(136.733)	(38.031)	6.121	(168.643)
		202.262	(11.030)	(3.354)	187.878	(10.541)	-	177.337

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 2022 e 2023, não tendo ocorrido modificações. Os ativos estão sujeitos às análises periódicas sobre deterioração ("impairment").

8. INTANGÍVEL

	Taxa amortização % a.a	Controladora								
		31/12/2021				31/12/2022				31/12/2023
		Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo
Software – Custo		62.119	30.450	(3)	-	92.566	11.500	(1.537)	-	102.529
Software – Amortização	33%	(30.354)	-	-	(20.268)	(50.622)	-	1.537	(22.080)	(71.165)
		31.765	30.450	(3)	(20.268)	41.944	11.500	-	(22.080)	31.364

	Taxa amortização % a.a	Consolidado								
		31/12/2021				31/12/2022				31/12/2023
		Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo
Software – Custo		62.464	30.992	(3)	-	93.453	16.006	(1.537)	-	107.922
Software – Amortização	33%	(30.437)	-	-	(20.440)	(50.877)	-	1.537	(23.691)	(73.031)
		32.027	30.992	(3)	(20.440)	42.576	16.006	-	(23.691)	34.891

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

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2023	Aumento / Redução de capital	Liquidação de Investimento	Ganho na redução de participação / Atualização	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
Controladas															
ALEA S/A. (a)	229.826	232.377	128.858	303.049	30.295	105.217	(70.146)	90%	32.750	52.723	-	4.808	(63.131)	27.150	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	17.174	2.638	249	-	19.563	(393)	(448)	100%	20.011	-	-	-	(448)	19.563	-
VIVA BARRA FUNDA SPE EMP	19.080	1.096	4.887	2.217	13.072	26.337	3.774	100%	9.298	-	-	-	3.774	13.072	-
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTDA	37.713	3.805	10.708	1.366	29.444	(553)	(2.130)	100%	31.575	-	-	-	(2.130)	29.445	-
TENDA NEG. IMOB. S/A	1.703.466	1.217.170	884.914	922.610	1.113.111	2.247.964	157.900	100%	1.355.562	(400.000)	-	197	157.900	1.113.659	-
Outros	24.653	7.755	8.762	91	23.555	2.270	(1.718)	-	23.080	-	(26)	-	(1.962)	24.389	(3.297)
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	2.599	-	-	-	(761)	1.838	-
Total Controladas	2.031.912	1.464.841	1.038.378	1.229.333	1.229.040	2.380.842	87.232		1.474.875	(347.277)	(26)	5.005	93.242	1.229.116	(3.297)
Controle Conjunto															
FIT CAMPOLIM SPE EMP. IMOB. LTDA	29	9.263	233	19.024	(9.965)	-	1.937	55%	(6.546)	-	-	-	1.065	-	(5.481)
FIT 13 SPE EMP. IMOB. LTDA	9.865	11.345	20	-	21.190	-	192	50%	10.499	-	-	-	92	10.591	-
CIPESA PROJETO 02 EMP. IMOB. SPE I	9.616	8.100	30	1	17.685	(330)	(115)	50%	8.662	238	-	-	(57)	8.843	-
CCISA160 INC. LTDA - SP	32.594	533	636	-	32.491	-	(38)	35%	-	11.372	-	-	-	11.372	-
Outros	36.369	4.607	10.782	12.070	18.124	(4.410)	(2.792)	-	12.380	10.138	-	-	(2.045)	21.975	(1.501)
Consolidado	88.473	33.848	11.701	31.095	79.525	(4.740)	(816)		24.995	21.748	-	-	(945)	52.781	(6.982)
Total Controladora	2.120.385	1.498.689	1.050.079	1.260.428	1.308.565	2.376.102	86.416		1.499.870	(325.529)	(26)	5.005	92.297	1.281.897	(10.279)

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	-
CIPESA PROJETO 02	9.720	8.100	20	-	17.800	(3)	(768)	50%	9.046	-	-	-	-	(384)	8.662	-
outros	37.959	3.932	11.199	11.955	18.737	3.692	(10.405)	-	12.513	6.100	-	-	(2)	(6.229)	14.168	(1.787)
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)

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.

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

a) Dívida líquida e gestão do capital social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (c)	177.765	167.022	383.297	496.993
Debêntures (c)	752.600	901.461	796.798	977.179
Total dívidas	930.365	1.068.483	1.180.095	1.474.172
(-) Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários	323.751	201.641	718.816	674.241
Dívida Líquida	606.614	866.841	461.279	799.931
Patrimônio líquido	859.524	712.274	864.437	717.612
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.466.138	1.579.115	1.325.716	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% a.a.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	5.306	2.224	29.447	28.395
Certificado de depósitos bancários	22.608	29.856	22.609	55.297
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 19.b.(I))	27.914	32.080	52.056	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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos	34	32	34	32
Fundos exclusivos (Nota 19 b.(I))	36.201	27.646	83.522	217.941
Certificado de depósitos bancários	207.249	125.314	354.489	161.619
Aplicações financeiras restritas	52.353	16.569	228.715	210.858
Outros	-	-	-	99
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.b.(I))	295.837	169.561	666.760	590.549

c) Empréstimos, debêntures e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	04/2021 a 09/2024	TR + 7,80% a.a. até 11,76% a.a.	117.413	20.352	312.807	263.063
	01/2022 a 07/2024	127% Até 129% CDI	-	-	10.138	76.390
	Até 03/2024	CDI + 2,20% a.a.	4.174	20.900	4.174	20.900
	Até 06/2023	CDI + 2,34% a.a.	-	10.128	-	10.128
Cédula de Crédito Bancário – CCB	Até 12/2024	CDI + 2,02% a.a.	40.178	80.434	40.178	80.434
	Até 11/2024	CDI + 5,17% a.a.	-	15.306	-	15.306
	Até 07/2023	CDI + 2,50% a.a.	-	-	-	10.747
	Até 12/2025	CDI + 4,50% a.a.	16.000	19.902	16.000	20.025
		CDI + 2,75% até 4,00% a.a. e IPCA+ 6,86% até 8,50% a.a.	761.604	908.962	806.946	989.647
Debentures (i) e Outros Custos de transação	Até 04/2028		(9.004)	(7.501)	(10.148)	(12.468)
Total			930.365	1.068.483	1.180.095	1.474.172
Circulante			262.148	328.984	385.515	589.735
Não circulante			668.217	739.499	794.580	884.437

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	328.984	-	589.735
2024	262.148	259.906	385.515	340.388
2025	236.332	140.250	327.726	169.346
2026	257.695	207.203	279.987	220.436

2027		107.796	132.140	120.472	154.267		
2028 em diante		66.394	-	66.395	-		
		930.365	1.068.483	1.180.095	1.474.172		
(i)	Resumo das debêntures emitidas:						
Emissão	Data	Valor	A pagar principal	A pagar juros	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Covenants (em 31 de dezembro de 2023)
7ª Emissão	10/09/2018	200.000	200.000	10.860	33,30% 02/2024 33,30% 02/2025 33,40% 02/2026	Semestral	Cálculo: 16,09% (a)
8ª Emissão (CRI)	20/04/2021	200.000	200.000	40.266	33,30% 04/2026 33,30% 04/2027 33,40% 04/2028	Semestral	Cálculo: 16,09% (a)
9ª Emissão	08/09/2021	150.000	150.000	6.551	50% 15/09/2025 50% 15/09/2026	Semestral	Cálculo: 16,09% (a)
10ª Emissão	17/10/2023	150.000	150.000	3.927	14,29% 10/2024 14,29% 04/2025 14,29% 10/2025 14,29% 04/2026 14,29% 10/2026 14,29% 04/2027 14,29% 10/2027	Semestral	Cálculo: (158,88%) (b)
		700.000	700.000	61.604			

Covenants – Composição dos índices financeiros	Índice Requerido
(a) (Dívida Total – SFH – Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários) / Patrimônio líquido	Menor ou igual a 15%
(b) (Dívida Total – SFH – Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários – Saldos de financiamentos imobiliários repassados e não liberados pela CEF, em virtude das medições de obra) / Patrimônio líquido	Menor ou igual a 15%

(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 2024, desde que cumpridos novos percentuais máximos estabelecidos para cada período. Para o período findo em 31 de dezembro de 2023 o percentual do Índice Financeiro a ser cumprido deverá ser menor ou igual à 75% (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 30 de setembro de 2023;
- Apresentar garantias, que poderão ser compostas 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. A Companhia atende ao item (iv) apresentando recebíveis (com base em seu valor de face) correspondentes à 30% do somatório do saldo devedor, conforme requerido no âmbito dos novos termos estabelecidos;

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 financeiros estabelecidos e a movimentação de empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	1.068.483	1.163.316	1.474.172	1.377.549
Captações	302.473	64.280	877.918	738.680
Juros Provisionados	145.129	151.433	184.672	186.139
Despesas Financeiras a apropriar	2.519	3.912	3.823	240
Pagamento de principal	(445.312)	(185.027)	(1.184.918)	(661.016)
Pagamento de juros	(142.927)	(129.431)	(175.572)	(167.420)
Saldo Final	930.365	1.068.483	1.180.095	1.474.172

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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 Ativo é estimado pela variação valor justo da ação TEND3 e o Passivo pela variação do CDI na data do contrato até a data de divulgação.

Ativo Circulante	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
(a) Swap TRS – Recompra TEND3 (58.560.108)	111.662	-
Total	111.662	-

Passivo Circulante	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
(a) Swap TRS – Recompra (39.689 a CDI+1,95% e 25.186 a CDI+1,90%)	64.875	7.618
Total	64.875	7.618

12. PASSIVO DE ARREDAMENTO

Os valores de arrendamento direito de uso compreendem os aluguéis das lojas e da sede da Companhia.

Contratos	Controladora			
	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2021	6.619	33.946	8.790	49.355
AVP 31/12/2021	(555)	(4.544)	(1.662)	(6.761)
Pagamentos	(1.797)	(4.534)	(901)	(7.233)
Apropriação de juros	257	1.035	280	1.572
Saldo Final 31/12/2022	4.524	25.903	6.507	36.933
Circulante	727	4.162	1.045	5.934
Não Circulante	3.797	21.741	5.462	30.999

Contratos	Controladora			
	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2022	4.821	29.413	7.889	42.123
AVP 31/12/2022	(296)	(3.510)	(1.384)	(5.190)
Pagamentos	(1.808)	(4.538)	(902)	(7.248)
Apropriação de juros	165	907	256	1.328
Saldo Final 31/12/2023	2.882	22.272	5.859	31.013
Circulante	532	4.114	1.080	5.726
Não Circulante	2.350	18.158	4.779	25.287

Prazos médios a incorrer em meses	38	15	17	20
Valor médio mensal	84	283	57	424

Contratos	Consolidado			
	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2021	6.619	33.946	8.790	49.355

AVP 31/12/2021	(555)	(4.544)	(1.662)	(6.761)
Pagamentos	(1.797)	(4.534)	(901)	(7.233)
Apropriação de juros	257	1.035	280	1.572
Saldo Final 31/12/2022	4.524	25.903	6.507	36.933

Circulante	727	4.162	1.045	5.934
Não Circulante	3.797	21.741	5.462	30.999

Contratos	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
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	(1.808)	(6.276)	(901)	(8.986)
Apropriação de juros	165	1.547	256	1.968
Saldo Final 31/12/2023	2.882	33.955	5.862	42.698

Circulante	532	6.270	1.082	7.120
Não Circulante	2.350	27.685	4.780	35.578

Prazos médios a incorrer em meses	38	72	17	58
Valor médio mensal	84	283	57	424

13. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações por compra de imóveis	248.117	229.458	1.374.021	1.225.619
Adiantamentos de clientes	2.128	1.401	13.603	18.940
Permuta física - terrenos	19.838	25.382	96.992	146.489
	270.083	256.241	1.484.616	1.391.048
Circulante	136.746	84.915	584.091	459.526
Não circulante	133.336	171.326	900.525	931.522

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	84.915	-	459.526
2024	136.746	100.794	584.091	437.120
2025	48.757	37.923	371.786	236.603
2026	46.087	25.050	242.723	116.502
2027 em diante	38.493	7.559	286.016	141.297
	270.083	256.241	1.484.616	1.391.048

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (prejuízos) antes do IRPJ e CSLL	(95.805)	(546.860)	(58.070)	(511.081)
	34%	34%	34%	34%
Impacto estimado de IRPJ e CSLL	32.574	(185.932)	19.744	(173.768)
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Exclusões	23.731	66.191	(15.906)	53.788
Adição (exclusão) Efeito RET/Presumido	65	28.456	(225.504)	(24.426)
Adição (exclusão) Equivalência Patrimonial	(92.703)	90.997	1.194	7.381
Base Tributação	(164.712)	(361.216)	(298.286)	(474.338)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base Tributação	-	-	12.272	8.236
Alíquotas média aplicada	-	-	3,08%	3,08%
Despesa com imposto corrente	-	-	(380)	(1.491)
Despesa com imposto diferido	-	-	2	1.237
Empresas tributadas pelo RET				
Base Tributação	2.240	23.125	2.294.875	2.311.364
Alíquotas aplicáveis	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto corrente	(123)	(488)	(42.614)	(43.147)
Despesa com imposto diferido	80	44	(1.447)	(1.231)

Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	(43)	(444)	(44.439)	(44.632)
Alíquota Efetiva	-0,03%	-0,13%	2,21%	2,42%

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo				
Imposto de renda e contribuição social diferidos	169	250	17.850	17.289
Total	169	250	17.850	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					
	31/12/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.744.929	1.744.929		1.580.216	1.580.216	
Crédito fiscal (25%,9%)	436.232	157.044	593.276	395.054	142.219	537.274
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	436.232	157.044	593.276	395.054	142.219	537.274

Descrição	Consolidado					
	31/12/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	2.140.953	2.140.953		1.841.736	1.841.736	
Crédito fiscal (25%,9%)	535.238	192.686	727.924	460.434	165.756	626.190
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	535.238	192.686	727.924	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 exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado			
	Processos cíveis (a)	Processos Trabalhistas	Outros	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	56.908	6.311	13.636	76.855
Adições (Nota 21)	47.154	11.079	6.557	64.790
Baixas (Nota 21)	(17.910)	(697)	(1.209)	(19.781)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86.152	16.693	18.984	121.864
Circulante	46.427	8.996	10.213	65.671
Não circulante	39.724	7.697	8.771	56.192
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86.152	16.693	19.020	121.864
Adições (Nota 21)	106.246	17.422	24.822	148.491
Baixas (Nota 21)	(84.727)	(15.988)	(19.018)	(119.733)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	107.671	18.127	24.824	150.622
Circulante	38.331	6.454	8.837	53.622
Não circulante	69.340	11.674	15.987	97.001
Controladora	96.044	13.763	24.796	134.604

(a) São processos atribuíveis em sua maior parte a vícios construtivos, atraso de obras e assuntos financeiros;

15.2 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Processos cíveis	14.923	17.938
Processos ambientais	89	89
Processos tributários	34.921	30.707
Processos trabalhistas	1.603	1.899
	<u>51.536</u>	<u>50.633</u>
Circulante	21.412	19.504
Não Circulante	30.124	31.129
Controladora	50.157	49.959

15.3. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro 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\$191.308 (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 exercício o deve-se à revisão dos valores envolvidos, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Processos cíveis (a)	163.288	471.179
Processos tributários	1.887	711
Processos trabalhistas	20.543	35.667
Processos ambientais	5.590	26.550
	<u>191.308</u>	<u>534.107</u>

(a) Atribuídos em sua grande parte a vícios construtivos, atraso de obras e assuntos financeiros.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$910.728, representado por 123.094.246 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2022 era de R\$1.095.829 representado por 104.344.246 ações ordinárias sem valor nominal).

	31/12/2023	31/12/2022
Capital social subscrito 01 de janeiro	1.095.829	1.095.829
Emissão de novas ações	234.375	-
(-) Gastos com emissão de ações	(10.058)	(318)
(-) Redução de capital	(419.476)	-
Capital social em 31 de dezembro	900.670	1.095.511

No terceiro trimestre de 2023 foi concluída a oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, captando R\$ 234.375 (duzentos e trinta e quatro milhões trezentos e setenta e cinco mil reais) antes de deduzir os gastos com emissão no valor de R\$9.740. A quantidade inicial de ações ofertadas, correspondente a 15.000.000 (quinze milhões) de ações, foi acrescida, a critério da Companhia, em 25% das ações inicialmente ofertadas, ou seja, em 3.750.000 (três milhões setecentos e cinquenta mil), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações inicialmente ofertadas, totalizando 18.750.000 (dezoito milhões setecentos e cinquenta mil) ações, as quais foram destinadas a atender excesso de demanda que foi constatado no momento em que foi fixado o preço de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por ação.

Em razão do aumento do capital social da Companhia no âmbito da Oferta, o capital social subscrito da Companhia passou a ser de R\$ 1.330.204 (um bilhão trezentos e trinta milhões duzentos e quatro mil e quarenta e nove reais), divididos em 123.094.246 (cento e vinte e três milhões noventa e quatro mil duzentos e quarenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A totalidade dos recursos líquidos provenientes da Oferta foi destinada para reforçar a estrutura de capital da Companhia.

No quarto trimestre de 2023 a Companhia realizou a redução do capital, com absorção dos prejuízos acumulados, no valor de R\$ 419.476 (quatrocentos e dezenove milhões e quatrocentos e setenta e seis mil), sem cancelamento de ações.

Em razão da redução do capital social da Companhia, o capital social subscrito passou a ser de R\$910.728 (Novecentos e dez milhões e setecentos e vinte oito mil reais), divididos em 123.094.246 (cento e vinte e três milhões noventa e quatro mil duzentos e quarenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

16.2 Plano de opção de compra de ações

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 no exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de Período estão apresentadas a seguir:

	31/12/2023		31/12/2022	
	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	(68.701)	5,48	(402.963)	5,48
Opções em circulação no final do exercício	5.670.497	3,27	5.739.198	3,27

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%
12/11/2014	6,63	6,55	31,30%	-	12,77% a 12,84%
09/05/2016	6,86	6,83	26,70%	-	12,67% a 12,77%
10/04/2017	8,13	8,13	24,65%	0,30 anos	9,69% a 10,07%
02/10/2017	7,37	7,37	24,84%	-	9,52% a 9,88%
02/10/2017	12,13	12,13	24,84%	-	9,71% a 10,11%

(*) 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\$)
5.670.497	-0,06	3,27	5.642.687	2,57

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro 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 2021	12/05/2021	886.039
Programa 2022	16/05/2022	1.464.284
Programa 2023	31/01/2023	5.315.868

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 ou passivo) durante o período de carência do programa, à medida que os serviços são prestados pelos empregados, conselheiros e administradores.

	31/12/2023	31/12/2022
	Número de opções	Número de opções
Opção em circulação em 01 de janeiro	3.218.301	1.835.921
Opções outorgadas	5.315.868	1.382.380
Opções exercidas	(147.504)	-
Opções canceladas	(1.662.671)	-
Opções em circulação em 31 de dezembro	6.723.994	3.218.301

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%	7,51%	485.305	10 meses
2022	16/05/2022	43,04%	12,46%	922.821	19 meses
2023	31/01/2023	77,47%	12,75%	3.950.000	49 meses
2023	31/01/2023	77,47%	12,75%	237.769	25 meses
2023	31/01/2023	77,47%	12,75%	1.128.099	25 meses

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

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

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro 2023 foi de R\$8.885 de despesa com remuneração (R\$6.643 em 31 de dezembro 2022) e R\$2.042 de verbas trabalhistas (R\$261 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R\$12.482 de despesa com remuneração (R\$9.230 em 31 de dezembro 2022) e R\$2.411 de verbas trabalhistas (R\$467 em 31 de dezembro 2022) no consolidado. Em função dos cancelamentos parciais das outorgas, cujas cláusulas de performance não foram atingidas e distratos ocorridos no exercício, conseqüentemente houve uma reversão da despesa contabilizada em exercícios anteriores no valor de R\$12.041 na controladora e R\$14.540 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 Alea, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$5.470 de despesa com remuneração (R\$2.394 em 31 de dezembro 2022) e R\$1.630 de verbas trabalhistas (R\$749 em 31 de dezembro 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>	(134)	19,68	(2.643)
Venda de ações(b)	(3.050)	19,74	(60.186)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	-	-

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não manteve nenhuma ação em tesouraria.

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(b)	(7.549)
Exercício <i>Stock Option</i>	(6.156)
Total em quantidade	-

- (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\$20.700.

Em maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a venda de 3.049.483 (três milhões e quarenta e nove mil e quatrocentos e oitenta e três) ações ordinárias da Companhia que estavam em tesouraria e recebeu o valor de R\$22.998.

17. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm 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. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2023:

Modalidade seguro (em vigência)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigentes 10/2016 a 05/2031)	7.701.509
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 03/2032)	670.821

(*)A vigência da apólice de responsabilidade civil de administradores compreende o período de 25 de fevereiro de 2023 renovada até 25 de fevereiro de 2024 pela Companhia

18. RESULTADO POR AÇÃO

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

	31/12/2023	31/12/2022
Numerador básico		
Lucro (prejuízo) não distribuído	(95.849)	(547.304)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	(95.849)	(547.304)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	109.584	96.987
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação em Reais	(0,8747)	(5,3462)

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 e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 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 e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas (Nota 10).

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

Controladora	31/12/2023			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	262.145	76.925	136.746	328.981	54.167	84.915
De 1 a 3 anos	494.029	-	94.844	607.361	-	100.795
De 4 a 5 anos	174.193	-	38.493	65.474	-	37.923
Mais que 5 anos	-	-	-	66.666	-	32.609
Total	930.365	76.925	270.083	1.068.482	54.167	256.242

Consolidado	31/12/2023			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	385.513	153.995	584.091	589.735	136.164	459.526
De 1 a 3 anos	607.715	-	614.509	730.171	-	437.120
De 4 a 5 anos	186.867	-	286.016	79.242	-	236.603
Mais que 5 anos	-	-	-	75.024	-	257.799
Total	1.180.095	153.995	1.484.616	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 dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2022:

Em 31 de dezembro de 2023	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Hierarquia de valor justo Nível 2	Nível 1	Nível 2
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	36.201	295.837	75.075	666.760
Instrumentos financeiros derivativos	-	46.787	-	46.787

Em 31 de dezembro de 2022	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Hierarquia de valor justo Nível 2	Nível 1	Nível 2
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	17.139	152.422	198.031	392.518
Instrumentos financeiros derivativos	-	7.618	-	7.618

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de 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 e valores mobiliários, contas a receber de incorporação e serviços prestados, demais recebíveis, fornecedores de materiais e serviços e demais passivos circulantes 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 dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os quais estão classificados nos Nível 1 e Nível 2 na hierarquia de valor justo e ou custo amortizado, estão demonstrados a seguir:

Categorias	Controladora			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)	27.914	27.914	32.080	32.080
Caixa e bancos (a)	5.306	5.306	2.224	2.224
	22.608	22.608	29.856	29.856
Certificado de depósitos bancários (a)				
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)	295.837	295.837	169.561	169.561
Certificado de depósitos bancários (a)	207.249	207.249	125.314	125.314
Fundo Exclusivo (Nota 10 b)	-	-	27.646	27.646
LFT e LTN (a)	36.201	36.201	17.139	17.139
Títulos Privados (a)	-	-	9.606	9.606
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a)	-	-	901	901

		Controladora			
		31/12/2023		31/12/2022	
Categorias		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Operações compromissadas (a)	Custo Amortizado				
Aplicações financeiras restritas (a)	Valor Justo por meio de Resultado*	52.353	52.353	16.569	16.569
Fundos de Investimentos	Valor Justo por meio do Resultado*	34	34	32	32
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	188.193	188.193	86.060	86.060
Instrumentos financeiros derivativos	Valor Justo por meio do Resultado*	111.662	111.662	-	-
Mútuos a receber (Nota 6.3) (a)	Custo Amortizado	27.802	27.802	27.122	27.121
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	177.765	177.765	167.145	167.145
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	752.600	752.600	901.461	901.461
Fornecedores de materiais e serviços (a)	Custo Amortizado	76.925	76.925	54.167	54.167
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	250.245	250.245	256.242	256.242
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do Resultado*	64.875	64.875	7.618	7.618
Mútuos a pagar (Nota 6.4)	Custo Amortizado	10.665	10.665	5.855	5.855
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	23.427	23.427	-	-

		Consolidado			
		31/12/2023		31/12/2022	
Categorias		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)		64.660	64.660	83.692	83.692
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	42.051	42.051	28.395	28.395
Certificado de depósitos bancários (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	22.609	22.609	55.297	55.297
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)		666.760	666.760	590.549	590.549
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	354.489	354.489	161.619	161.619
Fundo Exclusivo (Nota 10 b)		-	-	10.403	10.403
LFT e LTN (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	75.075	75.075	198.031	198.031
Titulos Privados (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	8.447	8.447	9.606	9.606
Aplicações financeiras restritas(a)	Valor Justo por meio do Resultado*	228.715	228.715	210.858	210.858
Fundos de investimento (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	34	34	32	32
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	590.549	590.549	1.024.712	1.024.712
Instrumentos financeiros derivativos	Valor Justo por meio do Resultado*	111.662	111.662	-	-
Mútuos a receber (Nota 6.3) (a)	Custo Amortizado	-	-	27.122	27.122
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	383.297	383.297	497.092	497.092
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	796.798	796.798	977.179	977.179
Fornecedores de materiais e serviços (a)	Custo Amortizado	153.995	153.995	136.164	136.164
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	1.387.624	1.387.624	1.391.047	1.391.047
Mútuos a pagar (Nota 6.4)	Custo Amortizado	10.655	10.655	5.855	5.855
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	229.387	229.387	-	-

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

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

(ii) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures em vigor, com cláusulas restritivas financeiras ("covenants"), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas restritivas financeiras 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 perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

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

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

(d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

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

- 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 dos exercícios de 31 de dezembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 11,65%, Taxa Referencial 1,64%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 3,49%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 3,36%.

Os cenários considerados foram:

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023:

		Cenário consolidado					
		III		I		III	
Operação	Risco	Alta		Queda		Queda	
		Alta 50%	25%	Alta 10%	10%	25%	50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	34.786	17.393	6.957	(6.957)	(17.393)	(34.786)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(41.956)	(20.978)	(8.391)	8.391	20.978	41.956
CCB	Alta/queda do CDI	(3.149)	(1.574)	(630)	630	1.574	3.149
Swap IPCA X CDI	Alta/Queda do CDI	2.441	1.220	488	(488)	(1.220)	(2.441)
Mútuo a pagar	Alta/Queda do CDI	556	278	111	(111)	(278)	(556)
Mútuo a receber	Alta/Queda do CDI	1.579	790	316	(316)	(790)	(1.579)
Efeito líquido da variação do CDI		(5.743)	(2.871)	(1.149)	1.149	2.871	5.743
Empréstimos e Financiamentos							
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/Queda do TR	(2.605)	(1.303)	(521)	521	1.303	2.605
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	16.958	8.479	3.392	(3.392)	(8.479)	(16.958)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	3.331	1.666	666	(666)	(1.666)	(3.331)

20. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	459.626	149.972	3.005.278	2.522.341
Reversão (Constituição) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa (Nota 4)	(12.476)	(12.228)	(74.531)	(73.511)
Reversão (Constituição) de distratos (Nota 4)	824	123	33.304	5.068
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(13.128)	4.537	(60.964)	(41.312)
Receita líquida	434.846	142.404	2.903.087	2.412.586

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(216.867)	(121.643)	(1.713.042)	(1.672.613)
Custo de terrenos	(74.759)	(30.706)	(315.835)	(264.571)
Custo de incorporação	(14.554)	(5.868)	(138.442)	(117.647)
Encargos financeiros capitalizados	(13.172)	(3.271)	(75.618)	(62.293)
Manutenção/garantia	(15.483)	(3.716)	(26.443)	(17.645)
Custo de imóveis na provisão para distratos (Nota 4)	(826)	35	(25.088)	(3.128)
	(335.661)	(165.169)	(2.294.468)	(2.137.896)
Despesas com vendas:				
Despesas com marketing de produto	(22.866)	(26.004)	(90.753)	(98.902)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(33.836)	(36.175)	(134.297)	(137.588)
Custo de vendas	(6.889)	(12.671)	(27.343)	(48.194)
Custo de repasse	(1.812)	(2.087)	(7.190)	(7.939)
Corretagem	(25.135)	(21.417)	(99.764)	(81.455)
Despesas com gerenciamento de clientes (CRM)	(782)	(485)	(3.105)	(1.843)
Outras despesas com vendas	(2.426)	(776)	(9.631)	(2.954)
	(59.910)	(63.440)	(237.786)	(241.287)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(27.730)	(30.402)	(97.551)	(98.454)
Despesas com benefícios a empregados	(2.877)	(3.566)	(10.122)	(11.547)
Despesas com viagens e utilidades	(1.128)	(1.302)	(3.968)	(4.217)
Despesas com serviços prestados	(2.899)	(6.753)	(10.197)	(21.869)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.740)	(1.113)	(6.120)	(3.606)
Despesas com informática	(4.569)	(4.809)	(16.074)	(15.575)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 16.2)	1.109	(6.936)	(7.457)	(12.872)
Despesas com provisão de participação nos resultados (Nota 23.2)	(8.312)	(7.538)	(24.210)	(37.502)
Outras despesas gerais e administrativas	(1.070)	(867)	(3.762)	(2.808)
	(49.216)	(63.286)	(179.461)	(208.450)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Depreciação e amortização	(35.127)	(35.567)	(39.713)	(36.886)
Despesas com pagamentos de demandas judiciais	(41.221)	(30.993)	(41.304)	(31.071)
Provisões / Reversões para demandas judiciais (Nota 15)	(25.189)	(39.188)	(28.759)	(45.009)
Outras receitas/(despesas)	(3.345)	(13.515)	(7.971)	(20.415)
	(104.882)	(119.263)	(117.747)	(133.381)

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)				
Rendimento de aplicações financeiras	26.628	29.920	59.085	53.656
Outras receitas financeiras	218	(682)	4.060	853
Total de receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)	26.846	29.238	63.145	54.509
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização	(96.057)	(213.564)	(177.354)	(235.934)
Outras despesas financeiras	(4.069)	(2.476)	(16.542)	(13.847)
Total de despesas financeiras	(100.126)	(216.040)	(193.896)	(249.781)
Resultado financeiro	(73.280)	(186.802)	(130.751)	(195.272)

23. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

a. Remuneração da Administração

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 foi fixada no limite de até R\$32.379, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 19 de abril de 2023.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro 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			
Controladora			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023			
Número de membros	6	11	17
Remuneração fixa do exercício	3.096	11.535	14.631
Salário/pró-labore	2.580	8.368	10.948
Benefícios diretos e indiretos	-	1.493	1.493
Outros (INSS)	516	1.674	2.190
Valor mensal da remuneração	258	961	1.219
Remuneração variável do exercício	433	15.604	16.037
Participação nos resultados (Nota 23.2)	-	7.640	7.640
Remuneração baseada em ações	433	7.964	8.397
Total da remuneração do exercício	3.529	27.139	30.667
Cancelamento por distratos e cláusulas não cumpridas	-	(12.073)	(12.073)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022			
Número de membros	7	14	21
Remuneração fixa do exercício	3.312	14.235	17.547
Salário/pró-labore	2.760	10.601	13.361
Benefícios diretos e indiretos	-	1.514	1.514
Outros (INSS)	552	2.120	2.672
Valor mensal da remuneração	276	1.186	1.462
Remuneração variável do exercício	2.429	5.127	7.556
Participação nos lucros e resultados (Nota 23.2)	-	-	-
Remuneração baseada em ações	2.429	5.127	7.556
Total da remuneração do exercício	5.741	19.362	25.103
Consolidado			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023			
Número de membros	6	15	22
Remuneração fixa do exercício	3.096	15.680	18.777
Salário/pró-labore	2.580	11.376	13.956
Benefícios diretos e indiretos	-	2.029	2.029
Outros (INSS)	516	2.275	2.791
Valor mensal da remuneração	258	1.307	1.565
Remuneração variável do exercício	433	21.635	22.067
Participação nos resultados (Nota 23.2)	-	9.400	9.400
Remuneração baseada em ações	433	12.235	12.667
Total da remuneração do exercício	3.529	37.315	40.844
Cancelamento por distratos e cláusulas não cumpridas	-	(12.073)	(12.073)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022			
Número de membros	7	17	24
Remuneração fixa do exercício	3.176	14.024	17.200
Salário/pró-labore	2.647	10.469	13.116
Benefícios diretos e indiretos	-	1.461	1.461
Outros (INSS)	529	2.094	2.623
Valor mensal da remuneração	265	1.169	1.433
Remuneração variável do exercício	1.726	4.884	6.610
Participação nos lucros e resultados (Nota 23.2)	-	180	180
Remuneração baseada em ações	1.726	4.704	6.430
Total da remuneração do exercício	4.902	18.908	23.810

b. Participação nos resultados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diretoria Executiva	7.640	-	9.400	5.105
Demais colaboradores	672	7.537	14.810	32.397
Nota 21	8.312	7.537	24.210	37.502

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Para fins de administração, a Companhia reconhece dois segmentos, descritos a seguir, que são responsáveis pelas suas receitas e despesas. A segmentação é necessária dado que as margens, o estágio dos respectivos negócios e a metodologia construtiva são diferentes entre cada um.

On-site: Modelo em que a Companhia opera desde 2013 caracterizado pela construção no canteiro de obra de unidades imobiliárias 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 unidades imobiliárias produzidas em uma fábrica 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.

	31/12/2023			31/12/2022		
	On-site	Off-site	Consolidado	On-site	Off-site	Consolidado
ATIVO						
Caixas, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários	707.631	11.185	718.816	669.665	4.576	674.241
Contas a receber	1.179.718	43.556	1.223.274	1.015.210	9.502	1.024.712
Imóveis destinados à venda	1.632.163	311.814	1.943.977	1.887.563	63.369	1.950.932
Investimentos	52.588	-	52.588	33.330	-	33.330
Outros ativos	510.838	95.652	606.490	401.827	43.312	445.139
Total do ativo	4.082.938	462.207	4.545.145	4.007.595	120.759	4.128.354
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Empréstimos, financiamentos e debentures	1.170.204	9.891	1.180.095	1.472.934	1.238	1.474.172
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	1.184.377	300.239	1.484.616	1.334.287	56.761	1.391.048
Outros passivos	894.217	121.781	1.015.998	519.152	26.370	545.522
Total do passivo	3.248.798	431.911	3.680.709	3.326.373	84.369	3.410.742
Patrimônio Líquido	834.141	30.296	864.437	681.222	36.390	717.612
Total Passivo e Patrimônio Líquido	4.082.938	462.207	4.545.145	4.007.595	120.759	4.128.354

	31/12/2023			31/12/2022		
	On-site	Off-site	Consolidado	On-site	Off-site	Consolidado
Receita Líquida	2.795.041	108.046	2.903.087	2.382.212	30.374	2.412.586
Custos	(2.167.916)	(126.552)	(2.294.468)	(2.072.773)	(65.123)	(2.137.896)
Resultado Bruto	627.125	(18.506)	608.619	309.439	(34.749)	274.690
Despesas/Receitas Operacionais	(484.081)	(51.858)	(535.939)	(545.604)	(44.895)	(590.499)
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(368.381)	(48.866)	(417.247)	(405.783)	(43.954)	(449.737)
Outras Despesas Operacionais	(78.983)	4	(78.979)	(103.871)	(5)	(103.876)
Depreciação e amortização	(36.717)	(2.996)	(39.713)	(35.950)	(936)	(36.886)
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	143.044	(70.364)	72.680	(236.165)	(79.644)	(315.809)
Resultado Financeiro	(130.970)	219	(130.751)	(195.321)	49	(195.272)
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro/(Prejuízo)	12.074	(70.145)	(58.071)	(431.486)	(79.595)	(511.081)
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(44.440)	1	(44.439)	(44.632)	-	(44.632)
Lucro/(Prejuízo) do Período	(32.366)	(70.144)	(102.510)	(476.118)	(79.595)	(555.713)
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	(32.718)	(63.130)	(95.848)	(467.707)	(79.595)	(547.302)
Atribuído a Sócios Não Controladores	352	(7.014)	(6.662)	(8.411)	-	(8.411)

25. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

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

	Consolidado
	Em construção
	31/12/2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	6.567.540
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	5.026.424
1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b)	1.541.116
(ii) Receita Indenização por distratos	105
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	3.275
(b)	
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	3.769
(-) Ajuste em contas a receber de clientes	(3.242)
(-) Receita Indenização por distratos	(105)
	422
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	4.085.635
Custo incorrido líquido	
(b) - (-) Custos de construção Incorridos	(3.063.843)
Encargos financeiros apropriados	(76.788)
(c) - Distratos - custos de construção	2.833
Distratos - encargos financeiros	60
	(3.137.738)
2i) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	1.024.624
Resultado a apropriar(1i-2i)	516.491
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.371.393
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(407.451)
Encargos financeiros apropriados	(8.735)
	(416.186)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	963.942
a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.	
b) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.	

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o percentual dos ativos consolidados nas informações financeiras referentes a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 70,78% e 59,22%.

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).

27. EVENTO SUBSEQUENTE

Venda de Recebíveis (“Cessão”)

Em fevereiro de 2024 a Companhia liquidou operação de securitização de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) emitidos pela True Securitizadora S.A., os quais foram distribuídos por meio de ofertas públicas, 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.

A oferta totalizou um montante R\$173.260, com vencimentos até março de 2032 e remuneração de 50% IPCA+7,9% ao ano e 50% CDI+3,5% ao ano, sendo o montante total líquido recebido pela Companhia, o valor de R\$167.693.

Regime especial de tributação - RET 1%

Em 07 de março de 2024, foi publicado no Diário Oficial da União, a Instrução Normativa nº 2.179 da Receita Federal do Brasil, que dispõe sobre os regimes especiais de tributação aplicáveis às (i) incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, (ii) às construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (“MCMV”) destinados às famílias cuja renda se enquadre na Faixa 1 Urbano (“FX1 Urbano”), e (iii) às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito dos Programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela, que passa a ser de 1% (“RET 1%”).

A Administração efetua suas análises para implementação desse tema bem como a apuração dos impactos em seus números, que tendem a ser bastante benéficos dada a toda a exposição que a Companhia possui nos menores extratos de renda, objeto principal da nova regra.

28. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração declarou que discutiu, revisou e concordou com as Demonstrações Financeiras individuais e Consolidadas e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Em atendimento a Resolução CVM nº 162/22, informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes Ltda., prestaram durante o exercício serviços de emissão de carta conforto, além dos relacionados à auditoria externa. Os honorários estarão divulgados no Formulário de Referência (“FR”).

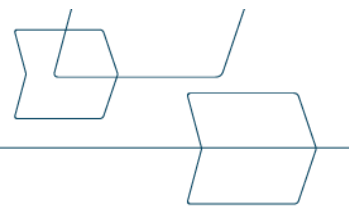
Em 14 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, conforme recomendação do Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal, e autorizou sua divulgação.

* * *

Rodrigo Osmo
Diretor Presidente

Luiz Maurício de Garcia Paula
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

André de Souza Pereira
Contador Responsável Técnico CRC 1SP 261.642/O-9



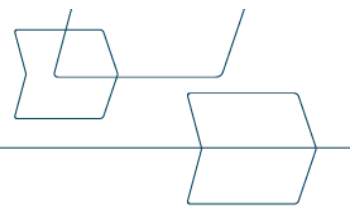
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, declaram para os fins do disposto no artigo 27 da Resolução CVM Nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 14 de março de 2024

Construtora Tenda S.A.
A Diretoria





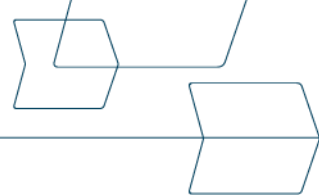
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º/9º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, declaram, para os fins do disposto no artigo 27 da Resolução CVM Nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 14 de março de 2024.

Construtora Tenda S/A
A Diretoria





Declaração do Conselho Fiscal

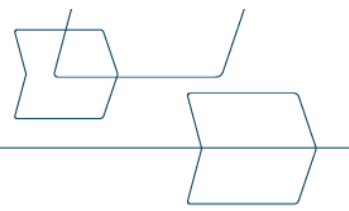
Exercício Social 2023

Os membros do Conselho Fiscal, no desempenho de suas funções legais e estatutárias, manifestaram-se favoravelmente e sem ressalvas pela aprovação, em assembleia geral ordinária de acionistas, dos documentos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 a saber: Relatório de Administração e Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes.

O Parecer do Conselho Fiscal foi assinado por: José Luiz R. Carvalho; Fábio Antônio Pereira e Laércio Lampiasi.

São Paulo, 14 de março de 2024





RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EXERCÍCIO SOCIAL 2023

I. SOBRE O COMITÊ DE AUDITORIA

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

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

II. PRINCIPAIS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EM 2023

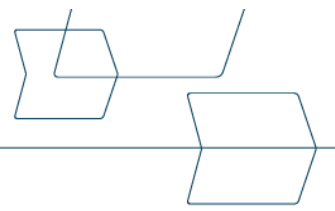
O Comitê reuniu-se em 5 (cinco) ocasiões durante o ano de 2023, registrando-se a presença de todos os membros em todas as reuniões realizadas no período. Ainda, na reunião realizada em 14 de março de 2024 discutiram e apreciaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

As reuniões do Comitê abordam diversos temas dentro de sua competência e contam com a participação de membros da diretoria executiva da Companhia, além dos auditores externos contratados da Companhia (KPMG Auditores Independentes Ltda (“KPMG”), responsável pela revisão das informações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024). Além disso, o Comitê realiza sessões específicas com membros da diretoria executiva da Companhia, ao final de cada ciclo de trabalho realizado dentro do cronograma de atividades da auditoria interna.

Dentre as atividades realizadas no exercício, destacam-se:

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





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

III. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e considerando as informações prestadas pela Companhia e pela KPMG, decidiram, por unanimidade, recomendar sua aprovação pelo conselho de administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.

São Paulo, 14 de março de 2024.

Claudio José Carvalho de Andrade

Coordenador do Comitê de Auditoria

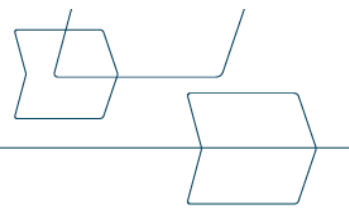
Marcos Duarte Santos

Membro do Comitê de Auditoria

Michele Corrochano Robert

Membro do Comitê de Auditoria





Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

GUIDANCE

Para a Margem Bruta Ajustada, entendida como a razão entre o resultado bruto do exercício e a receita líquida consolidada do exercício, estima-se uma oscilação entre o mínimo de 29,0% (vinte e nove por cento) e o máximo de 31,0% (trinta por cento) para o segmento Tenda, e entre o mínimo de 9,0% (nove por cento) e o máximo de 11,0% (onze por cento) para o segmento Alea.

	<i>Limites de Margem Bruta Ajustada (%)</i>	
	Inferior	Superior
Tenda	29,0	31,0
ALEA	9,0	11,0

Para as Vendas Líquidas, definidas como o resultado da subtração entre as vendas brutas do exercício e os distratos realizados do exercício, ajustados todos os valores à participação societária da Tenda, estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 3,2 bilhões e o máximo de R\$ 3,5 bilhões, e para Alea uma oscilação entre o mínimo de R\$ 400,0 milhões e o máximo de R\$ 500,0 milhões.

	<i>Limites de Vendas Líquidas (R\$)</i>	
	Inferior	Superior
Tenda	3,2 bilhões	3,5 bilhões
ALEA	0,4 bilhões	0,5 bilhões

Para o Ebitda Ajustado, estima-se uma oscilação entre o mínimo R\$ 375,0 milhões e o máximo de R\$ 425,0 milhões no segmento Tenda, e entre R\$ -50,0 milhões e R\$ -30,0 milhões no segmento Alea.

	<i>EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)</i>	
	Inferior	Superior
Tenda	375,0	425,0
ALEA	-50,0	-30,0





KPMG Auditores Independentes Ltda
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A
CEP 04711-904, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas da Construtora Tenda S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Tenda S.A (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Construtora Tenda S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Construtora Tenda S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis

adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Controladora e Consolidado

Veja a Nota 2.3.4 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

Como auditoria endereçou esse assunto

A Companhia e suas controladas reconhecem receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, ao longo do tempo, conforme Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de *performance* é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" - *Percentage of completion*), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de *performance* e, conseqüentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.

Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas das premissas de custo orçado, para fins do estágio de conclusão das unidades imobiliárias (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício;
- avaliamos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as documentações e explicações da Companhia sobre as oscilações acima da razoabilidade esperada;
- efetuamos uma seleção com base amostral para confrontarmos os custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória;
- recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
- avaliamos se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão de acordo com os requerimentos das normas contábeis aplicáveis e se consideram as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que são aceitáveis os valores registrados de receita e respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Perdas esperadas sobre o contas a receber – Controladora e Consolidado

Veja a Nota 2.3.6.3 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia e suas controladas revisam periodicamente suas operações de contas a receber, com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perdas esperadas do contas a receber.</p> <p>A determinação desta provisão é documentada em políticas internas e exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos para a definição do percentual histórico de perdas, através da análise de inadimplência dos contratos, e das faixas de atraso.</p> <p>Devido às incertezas relacionadas a aplicação do método, ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas e para a escolha dos dados, bem como o potencial impacto desse assunto sobre a provisão para perdas esperadas do contas a receber nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Avaliação dos dados utilizados pela Companhia na determinação da provisão para perdas esperadas de contas a receber, principalmente sobre comportamento histórico das perdas com clientes por faixas de atraso;• recálculo a provisão para perdas esperadas sobre o contas a receber; <p>avaliação da adequação das divulgações relacionadas às notas explicativas às demonstrações financeiras.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que são aceitáveis os saldos de contas a receber e respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.</p>

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras

individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 9 de março de 2023, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais

deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

São Paulo, 14 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP

Mark Suda Yamashita
Contador CRC 1SP-271754/O-9