

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	6
5.3 - Descrição - Controles Internos	10
5.4 - Programa de Integridade	12
5.5 - Alterações significativas	16
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	18

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	19
10.2 - Resultado operacional e financeiro	29
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	31
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	32
10.5 - Políticas contábeis críticas	33
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	34
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	35
10.8 - Plano de Negócios	36
10.9 - Outros fatores com influência relevante	37

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5.1. Em relação aos riscos indicados no item 4.1, informar:

a) se a Companhia possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos ("Política"), aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de abril de 2022.

b) os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política tem como objetivo estabelecer princípios e diretrizes para identificação, avaliação e monitoramento de riscos a que a Companhia e suas controladas estejam sujeitas ou que estejam relacionados ao seu setor de atuação.

Para essa finalidade, a Política prevê que a Companhia deve promover a aderência e aperfeiçoamento contínuo dos processos de gestão de riscos nela estabelecidos, revisando-os periodicamente, de maneira a promover a identificação antecipada de riscos e sua gestão tempestiva, bem como adotar estrutura de gestão de riscos adequada, com observância de metodologia reconhecida e capacitação de colaboradores envolvidos, quando necessário.

Adicionalmente, nos termos da Política, a Companhia deve acompanhar modificações no ambiente regulatório, de forma a permitir o contínuo atendimento das exigências de órgãos fiscalizadores e reguladores.

Com base nessas principais diretrizes, a Política estabelece que, como primeiro passo do processo de gestão de riscos, a Companhia deverá identificar e categorizar periodicamente, ou diante da ocorrência de eventos significativos, os Riscos aos quais está sujeita.

Em seguida, uma vez identificados e categorizados os riscos, estes devem analisados para constatação do grau a que a Companhia a eles está exposta, conforme a magnitude de seus potenciais impactos e a probabilidade de sua ocorrência. Após feita esta análise, deve-se estabelecer quais riscos são mais significativos e devem ser priorizados e tratados com base nos respectivos limites de risco sugeridos pelo Comitê de Auditoria da Companhia e aprovados pelo Conselho de Administração.

Concluída a etapa de avaliação dos riscos, deve-se avaliar o tratamento a ser dispensado a cada risco, podendo-se adotar as seguintes ações planejadas: (i) aceitar o risco; (ii) mitigar o risco; (iii) transferir o risco; ou (iv) interromper o risco.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

i) os riscos para os quais se busca proteção;

Os principais fatores de riscos a que a Companhia está exposta, monitora e busca proteção, em linha com a Política, são aqueles descritos nos itens 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência.

Esses fatores de risco são categorizados pela Companhia, nos termos de sua Política, da seguinte forma:

- Riscos Estratégicos: eventos relacionados às decisões estratégicas da alta administração da Companhia, com relação à percepção do ambiente de negócios ou implantação de planos de ação que possam gerar perdas substanciais em seu valor econômico.
- Riscos Financeiros: eventos que resultem em perda de recursos financeiros, subdivididos da seguinte forma:
 - Riscos de Liquidez: eventos em que a Companhia deixe de cumprir com obrigações nos prazos determinados, seja por descasamento do fluxo de caixa ou em virtude de custo excessivo imposto para seu atendimento.
 - Riscos de Mercado: eventos que possam gerar perdas por variação no valor de ativos e/ou passivos, como variação cambial, de valores mobiliários, taxa de juros ou preços de insumos e mercadorias relacionados, direta ou indiretamente, às atividades da Companhia.
 - Riscos de Crédito: eventos em que os devedores da Companhia, incluindo clientes e instituições financeiras, por incapacidade econômico-financeira, temporária ou permanente, não cumpram com as respectivas obrigações nos prazos determinados.
- Riscos Operacionais: eventos relacionados a falhas na atividade operacional da Companhia em razão de eventos externos e internos, tais como catástrofes naturais, falhas nos sistemas internos de tecnologia, nos processos construtivos, na execução de empreendimentos, no cumprimento de obrigações trabalhistas, práticas relativas a clientes, dentre outros.
- Riscos de Conformidade: eventos que podem gerar prejuízos à reputação da Companhia, eventos que podem gerar perdas em virtude de efeitos negativos ao meio-ambiente ou eventos que podem gerar perdas em virtude de alterações normativas ou falhas no cumprimento de normas ou acordos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

ii) os instrumentos utilizados para proteção

Previamente à definição de qual tratamento será aplicado a determinado risco, a Companhia deve determinar seu efeito potencial, ou seja, o grau de exposição da Companhia àquele risco. Nesta avaliação, dois aspectos, ao menos, devem ser levados em consideração:

- Potencial Impacto: magnitude do impacto ou da perda financeira, reputacional e/ou operacional no caso de materialização do risco; e
- Probabilidade de Ocorrência: estimativa de probabilidade de materialização (ocorrência) do evento subjacente ao risco.

A avaliação de riscos fornece um mapa dos riscos da Companhia, proporcionando um mecanismo para priorização de riscos e, conseqüentemente, uma ferramenta de direcionamento dos esforços para minimizar, transferir ou eliminar os riscos mais significativos por meio de uma estrutura de controles internos alinhada aos objetivos da Companhia.

iii) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos;

Os principais agentes que compõem a estrutura organizacional da Companhia voltada a seu gerenciamento de riscos são: (i) o Conselho de Administração; (ii) o Comitê de Auditoria; (iii) a Área de Gestão de Riscos e *Compliance*; (iv) a Diretoria; e (v) os gestores das áreas de negócio da Companhia.

As principais atribuições e responsabilidades dos agentes envolvidos no processo de gestão de riscos da Companhia são abaixo indicadas:

Conselho de Administração

- aprovar e revisar periodicamente a Política;
- deliberar sobre os limites de risco para as respectivas categorias de risco e riscos considerados individualmente;
- deliberar sobre eventuais exceções à observância dos limites de risco na condução das atividades da Companhia;
- avaliar periodicamente os Relatórios de Consolidação de Riscos e as medidas de tratamento reportadas; e
- disseminar o processo de gestão de riscos na Companhia, para que seja aplicado/observado de forma independente e objetiva por todos os envolvidos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

Comitê de Auditoria

- apoiar e disseminar o processo de gestão de riscos;
- validar os Relatórios de Consolidação de Riscos elaborados pela Área de Gestão de Riscos e *Compliance* da Companhia e reportá-los ao Conselho de Administração, solicitando ajustes quando necessário; e
- estabelecer, em conjunto com a diretoria, os limites de risco para cada categoria de risco e recomendá-los ao Conselho de Administração.

Área de Gestão de Riscos e *Compliance*

- monitorar a exposição da companhia a riscos e acompanhar eventuais mudanças em suas avaliações;
- aferir a qualidade e a efetividade do processo de gestão de riscos por meio do acompanhamento de sua implementação e resultados;
- auxiliar os responsáveis internos no processo de gestão de riscos; e
- elaborar periodicamente os relatórios de consolidação de riscos, com base nas informações obtidas dos envolvidos no processo de gestão de riscos, incluindo conclusões sobre a qualidade e efetividade do processo, e submetê-los ao Comitê de Auditoria.

Diretoria

- promover a gestão de riscos dentro do escopo de suas atividades, de forma a ampliar a implantação da Política; e
- informar a Área de Gestão de Riscos e *Compliance*, de forma periódica, sobre o monitoramento e tratamento de riscos dentro do escopo de suas atividades.

Gestores das Áreas de Negócio

- implementar a gestão de riscos dentro do escopo de suas atividades, de forma a ampliar a implantação da Política; e
- comunicar à diretoria e à Área de Gestão de Riscos e *Compliance* sobre eventuais riscos não identificados nos Relatórios de Consolidação de Riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos***c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada***

Com base nas informações disponibilizadas neste item 5.1, a Companhia considera que sua estrutura operacional e de controles internos, descrita na Política, contempla mecanismos e procedimentos adequados, equilibrados e eficazes para o gerenciamento dos principais riscos aos quais está exposta.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2 Em relação aos riscos de mercado indicados no item 4.2, informar**

a. Se a Companhia possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia não dispõe de política ou estrutura para o controle e o gerenciamento dos riscos de mercado especificamente, pautando-se pela estrutura e pelos procedimentos gerais descritos na Política de Gerenciamento de Riscos ("Política"), aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de abril de 2022 e descrita no item 5.1 deste Formulário de Referência.

b. Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo

Para maiores informações sobre os objetivos e estratégias da Política, vide o item 5.1.b deste Formulário de Referência.

i) riscos para os quais se busca proteção

Os principais fatores de riscos de mercado a que a Companhia está exposta, monitora e busca proteção, em linha com a Política, são aqueles descritos no item 4.2 deste Formulário de Referência.

Conforme descrito no item 5.1 deste Formulário de Referência, a Política categoriza os principais riscos a que a Companhia está exposta e busca proteção. Dentre outras categorias, a Política se refere ao Risco Financeiro, que se subdivide da seguinte forma: (i) riscos de liquidez; (ii) riscos de mercado; e (iii) riscos de crédito.

Nesse contexto, os riscos identificados e descritos no item 4.2 deste Formulário de Referência são categorizados conforme acima e são monitorados e tratados de acordo com as diretrizes da Política.

ii) estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia e suas controladas diretas e indiretas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, a captação de empréstimo para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições usuais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de créditos e de taxas de juros. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição à 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 de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

Adicionalmente, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

iii) instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de taxas de juros por meio da contratação de empréstimos e financiamentos que refletem as seguintes características, na data da elaboração deste Formulário de Referência:

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 2,76% a.a e 8,63% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A Companhia não se utiliza de qualquer instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais as suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados. Atualmente, os recebíveis de unidades em construção são indexados ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) (índice que corrige a variação de preço de insumos de construção); enquanto que os recebíveis de unidades entregues são indexados ao Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e há a incidência de juros Tabela Price, e o caixa é aplicado em produtos bancários com rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário – CDI (índices utilizados para a correção de empréstimos corporativos).

iv) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Visando a manutenção da rentabilidade e da liquidez, a Companhia monitora as projeções de mercado futuro dos índices de inflação (IPCA, IGP-M e INCC) e taxas de juros através do boletim Focus, do Banco Central do Brasil, e de reuniões periódicas com os economistas chefes das principais instituições financeiras brasileira.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado***v) Se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos***

A Companhia não realiza operações com instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial.

vi) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

Como destacado anteriormente, a Companhia não dispõe de política ou estrutura específica para o controle e o gerenciamento dos riscos de mercado, pautando-se pela estrutura e pelos procedimentos gerais descritos na Política de Gerenciamento de Riscos indicada no item 5.1.

A esse respeito, os principais agentes que compõem a estrutura organizacional da Companhia voltada a seu gerenciamento de riscos são: (i) o Conselho de Administração; (ii) o Comitê de Auditoria; (iii) a Área de Gestão de Riscos e *Compliance*; (iv) a Diretoria; e (v) os gestores das áreas de negócio da Companhia.

As principais atribuições e responsabilidades dos agentes envolvidos no processo de gestão de riscos da Companhia são abaixo indicadas:

Conselho de Administração

- aprovar e revisar periodicamente a Política;
- deliberar sobre os limites de risco para as respectivas categorias de risco e riscos considerados individualmente;
- deliberar sobre eventuais exceções à observância dos limites de risco na condução das atividades da Companhia;
- avaliar periodicamente os Relatórios de Consolidação de Riscos e as medidas de tratamento reportadas; e
- disseminar o processo de gestão de riscos na Companhia, para que seja aplicado/observado de forma independente e objetiva por todos os envolvidos.

Comitê de Auditoria

- apoiar e disseminar o processo de gestão de riscos;
- validar os Relatórios de Consolidação de Riscos elaborados pela Área de Gestão de Riscos e *Compliance* da Companhia e reportá-los ao Conselho de Administração, solicitando ajustes quando necessário; e
- estabelecer, em conjunto com a diretoria, os limites de risco para cada categoria de risco e recomendá-los ao Conselho de Administração.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercadoÁrea de Gestão de Riscos e *Compliance*

- monitorar a exposição da companhia a riscos e acompanhar eventuais mudanças em suas avaliações;
- aferir a qualidade e a efetividade do processo de gestão de riscos por meio do acompanhamento de sua implementação e resultados;
- auxiliar os responsáveis internos no processo de gestão de riscos; e
- elaborar periodicamente os relatórios de consolidação de riscos, com base nas informações obtidas dos envolvidos no processo de gestão de riscos, incluindo conclusões sobre a qualidade e efetividade do processo, e submetê-los ao Comitê de Auditoria.

Diretoria

- promover a gestão de riscos dentro do escopo de suas atividades, de forma a ampliar a implantação da Política; e
- informar a Área de Gestão de Riscos e *Compliance*, de forma periódica, sobre o monitoramento e tratamento de riscos dentro do escopo de suas atividades.

Gestores das Áreas de Negócio

- implementar a gestão de riscos dentro do escopo de suas atividades, de forma a ampliar a implantação da Política; e
- comunicar à diretoria e à Área de Gestão de Riscos e *Compliance* sobre eventuais riscos não identificados nos Relatórios de Consolidação de Riscos.

c) Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Com base nas informações disponibilizadas neste item 5.2, a Companhia considera que sua estratégia, estrutura operacional e controles internos contemplam e procedimentos adequados, equilibrados e eficazes para o gerenciamento dos principais riscos de mercado aos quais está exposta.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3. Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras – Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer aos seus acionistas razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e demais informações financeiras, pautando-se, para tanto, em regras contábeis emitidas por órgãos e entidades nacionalmente reconhecidas, tais como os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) previamente aprovados e referendados pela CVM e as normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

(a) Principais práticas de controles internos e grau de eficiência de tais controles

A nossa área de Engenharia é dividida em dois subdepartamentos: Técnico e de Planejamento Orçamentário, de modo que ambos são responsáveis por controles mútuos e ajustes constantes, geridos por diretorias diferentes. Sob a área Financeira, dispomos de um departamento de Planejamento Financeiro que, com a colaboração do Departamento Contábil e da Controladoria, é responsável por projetar e controlar a evolução de custos e despesas das demais áreas. Em paralelo, todas as atualizações das respectivas áreas são acompanhadas pelo Comitê Executivo, realizado semanalmente, tendo como função o constante melhoramento da gestão e aprimoramento dos processos. A Companhia utiliza o sistema MEGA, que permite uma gestão eficiente de todas as suas atividades.

Desde 2017, as nossas demonstrações financeiras são auditadas pela Baker Tilly Brasil Auditores & Consultores, a qual, anualmente, elabora uma carta de recomendações em relação aos nossos controles internos, conforme necessário. A Companhia entende que o nível de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório para o desenvolvimento de suas atividades.

(b) Estruturas organizacionais envolvidas

Toda a estrutura organizacional da Companhia é integrada, viabilizando um eficaz funcionamento entre os departamentos. A estrutura organizacional envolvida no gerenciamento de controles internos é composta pelos seguintes componentes:

- Diretoria Financeira: Contabilidade, Controladoria, Planejamento Financeiro, Administrativo, Recursos Humanos, Relações com Investidores e Sócios, Jurídico e Contas a Pagar;
- Diretoria Executiva;
- Comitê de Auditoria;
- Novos Negócios;
- Engenharia: Diretoria Técnica e Diretoria de Orçamento e Planejamento; e
- Diretoria Comercial: *Marketing*, Assessoria e Trisul House (nossa imobiliária)

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

O acompanhamento e revisão dos trabalhos da empresa de auditoria mencionada no item (a) acima fica a cargo da Diretoria Financeira, sendo liderada pelo nosso Diretor Financeiro, que é responsável pelo relacionamento com os auditores externos para compreender possíveis riscos aos nossos negócios, acionando, quando necessário, as Diretorias Executivas responsáveis para a pronta implementação de planos de ação corretivos. O Comitê de Auditoria, por sua vez, é órgão independente de assessoramento ao Conselho de Administração e tem por objetivo supervisionar os processos de controles internos e de gerenciamento dos riscos da Companhia, bem como os trabalhos de auditoria interna e externa e a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. Além de acompanhar a eficiência dos controles internos por meio das recomendações, orientações e discussões submetidas pelo Comitê de Auditoria, o Conselho de Administração revisa e aprova trimestralmente as nossas demonstrações de resultados.

(c) Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela Administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

O Comitê de Auditoria é órgão independente e de assessoramento, diretamente vinculado ao Conselho de Administração, e tem por objetivo supervisionar os processos de controles internos e de gerenciamento dos riscos da Companhia e de suas controladas, bem como os trabalhos de auditoria interna e externa e a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia.

Dentre as suas atribuições, o Comitê de Auditoria deve informar suas atividades trimestralmente ao Conselho de Administração, apresentando suas recomendações, orientações, discussões, e pareceres.

(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os nossos auditores externos, durante a execução de seus trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não identificaram deficiências significativas ou recomendações no relatório do auditor independente, conforme classificação prevista nas normas brasileiras e internacionais de auditorias.

(e) Comentários dos Diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Conforme mencionado no item 5.3 (d), os nossos auditores independentes não identificaram deficiências e recomendações consideradas significativas nos controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

5.4 Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i) Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais mecanismos e procedimentos de integridade da Companhia estão descritos em seu Código de Conduta Ética, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de abril de 2022.

Nos termos do Código de Conduta Ética, a Companhia realça expressamente o seu comprometimento com a ética e a sua tolerância zero com relação a toda e qualquer forma de corrupção e suborno.

Para tanto, o Código de Conduta Ética estabelece regras a serem observadas em interações com o Governo e agentes públicos e reforça o comprometimento da Companhia com o cumprimento integral das leis às quais se submete, ressaltando a Lei n.º 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

A Companhia também busca se adequar às melhores práticas internacionais, seguindo, por exemplo, as disposições previstas na lei anticorrupção norte-americana – o *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), e na Convenção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) contra o suborno transnacional.

Adicionalmente, o Código de Conduta Ética também prevê práticas que devem ser adotadas para a prevenção à lavagem de dinheiro. A esse respeito, o Código de Conduta Ética enfatiza que a Companhia tem o objetivo de realizar negócios com clientes e parceiros idôneos, cujas atividades estejam em consonância com a lei, e determina que todos os colaboradores são proibidos de se envolver ou facilitar transações que envolvam valores e direitos de origem ilegal.

Qualquer potencial violação a tais preceitos pode e deve ser denunciada ao Departamento de *Compliance* da Companhia, sujeitando o respectivo infrator às sanções e/ou medidas disciplinares indicadas no item “a.iii.” abaixo.

Não há exigência formal de reavaliação periódica dos riscos e práticas de integridade da Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

ii) As estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

O monitoramento e aplicação do Código de Conduta Ética são coordenados pelo Departamento de *Compliance* da Companhia, responsável pela implementação, monitoramento e atualização do programa de *compliance* e do Código de Conduta Ética, bem como pela condução de investigações de denúncias de violações ao Código de Conduta Ética e pela aplicação das respectivas medidas disciplinares aos infratores.

Vale ressaltar que a aplicação das sanções e/ou medidas disciplinares pelo Departamento de *Compliance* deve ser precedida de consulta aos departamentos de jurídico e de recursos humanos da Companhia, observado que a aplicação de quaisquer penalidades deverá seguir critérios uniformes e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Sem prejuízo da referida consulta prévia aos departamentos jurídico e de recursos humanos, nota-se que o Departamento de *Compliance* possui poder decisório pleno, guardando independência e autonomia hierárquica.

O Departamento de *Compliance* realiza reportes periódicos ao Conselho de Administração da Companhia.

iii) Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- ***se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados***

O Código de Conduta Ética é aplicável a todos os prestadores de serviços, estagiários, colaboradores, diretores, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, da Companhia e de suas controladas. No momento de sua admissão, todos os nossos novos colaboradores recebem um manual com o Código de Conduta Ética.

- ***se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema***

Nos termos do Código de Conduta Ética, a Companhia deve promover treinamentos periódicos a seu respeito e sobre temas relacionados à integridade. No entanto, não é estabelecida uma frequência específica com que tais treinamentos devem ser realizados.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- ***as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas***

Conforme previsto no Código de Conduta Ética, o descumprimento de suas disposições, assim como da legislação e regulamentação aplicável, do Estatuto Social ou de demais normas internas da Companhia, a depender de sua natureza e gravidade, poderá sujeitar os colaboradores infratores às seguintes medidas disciplinares:

- (i) advertências verbais;
- (ii) advertências escritas;
- (iii) suspensão disciplinar; e
- (iv) demissão, ou destituição de suas funções, inclusive com justa causa, conforme o caso, se aplicável.

Caso o descumprimento das normas previstas no Código de Conduta Ética seja praticado por um terceiro sujeito a com o qual a Companhia se relacione, a depender da natureza e gravidade da infração e dos termos contratados entre a Companhia e o terceiro em questão, infração poderá acarretar no (i) envio de notificações de descumprimento contratual, (ii) no término antecipado da respectiva relação contratual e (iii) a propositura da ação judicial competente para reparação dos eventuais prejuízos causados à Companhia, neste compreendidos o dano à sua imagem e reputação.

- ***órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado***

O Código de Conduta Ética da Companhia atualmente em vigor foi aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de abril de 2022 e está disponível para consulta na nossa página eletrônica, no site da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e no nosso site de Relações com Investidores (<http://ri.trisul-sa.com.br>).

b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo: se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

- ***se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados***

Qualquer conduta ou prática em desacordo com o Código de Conduta Ética da Companhia, a legislação e/ou regulamentação aplicável, o Estatuto Social ou de demais normas internas da Companhia ou, ainda, com os mais elevados padrões éticos, deve ser imediatamente reportada ao Departamento de *Compliance* da Companhia, por meio de seu endereço eletrônico (compliance@trisul.com.br).

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

O referido canal de denúncias é acessível por colaboradores e de terceiros que mantenham relações com a Companhia.

- ***se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé***

Nos termos do Código de Conduta Ética, o Departamento de *Compliance* garante um procedimento justo por meio do qual os denunciantes são integralmente protegidos e os envolvidos são tratados com imparcialidade e sem condenação prévia.

Além disso, o Código de Conduta Ética garante que medidas de retaliação contra o denunciante ou contra aquele que auxilie em quaisquer investigações internas de denúncias são veementemente rechaçadas e proibidas e garante, ainda, que as denúncias sejam mantidas em confidencialidade, exceto conforme exigido por lei, e que nenhuma ação adversa seja tomada contra um denunciante por reportar uma violação ou potencial violação em boa-fé.

- ***órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias***

O Departamento de *Compliance* da Companhia é responsável pela condução de investigações de denúncias de violações ao Código de Conduta Ética e pela aplicação das respectivas medidas disciplinares aos infratores.

c) Se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

Durante as tratativas que envolvem possíveis operações de fusão, aquisição ou reestruturação, usualmente contratamos assessores independentes com reconhecida qualidade técnica e alta reputação de mercado com vistas a obter uma visão global ou pontual, conforme o escopo e a natureza da operação, sobre os aspectos jurídicos, fiscais, financeiros, societários, trabalhistas, e também sobre práticas adotadas pela sociedade em questão. Referidos processos de *due diligence* são importantes mecanismos de mapeamento e mitigação de eventuais riscos relacionados ou decorrentes de possíveis práticas irregulares perpetradas pelas partes envolvidas na operação com a Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.5 Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Os riscos apresentados nos itens 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência são constantemente monitorados por nós e apresentam-se, de forma geral, estáveis, sem expectativas de redução ou aumento, exceto no que se refere aos riscos identificados abaixo:

A falta de recursos disponíveis para financiamentos no mercado pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e a nos obrigar a alterar as condições de financiamento que oferecemos aos nossos clientes.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados.

Identificamos uma redução de riscos associados às modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS), com a publicação, em 2018, do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 ("Ofício"). Através do Ofício, foi pacificado o entendimento envolvendo a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC nº 47 (IFRS 15), em relação ao reconhecimento da receita advinda da atividade de incorporação imobiliária, conforme decisão da diretoria Colegiada da CVM. Dessa forma, continuaremos reconhecendo a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

A modificação nas práticas contábeis poderia produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações financeiras, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos no cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento bem como nas bases de distribuição de dividendos.

Estamos sujeitos a distratos imobiliários, o que pode impactar negativamente a nossa receita

Em 28 de dezembro de 2018 entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei impõe penalidades pecuniárias para o adquirente que der ensejo à rescisão unilateral ou à resolução do contrato, de modo a desestimular a desistência da aquisição e fortalecer a relação de compra e venda de imóveis, o que acarreta a redução do risco de distrato.

A principal novidade da Lei nº 13.786 foi a definição do percentual de retenção de valores pelas incorporadoras, em caso de desistência da compra pelo adquirente. Até então, o tema vinha sendo decidido pelos tribunais, que aplicavam uma multa por desistência que variava entre 10% e 25% do preço pago. Com a nova Lei, a

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

retenção pode atingir até 50% do valor pago, se o empreendimento tiver sido realizado com a adoção do patrimônio de afetação, observado que todos os empreendimentos desenvolvidos pelas SPEs da Companhia estão submetidos ao regime do patrimônio de afetação.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e co

5.6 Outras Inf. Relevantes – gerenciamento de riscos e controles internos.

Todos as informações relevantes foram apresentadas em itens anteriores.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10.1 Os diretores devem comentar sobre

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Em 31 de dezembro de 2019, a relação DL/PL apresentada pela Companhia era de -17% e, excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção), de -30%. No fechamento de 2020 a Companhia apresentou uma relação DL/PL de 5%, um aumento de 22,2 p.p. em comparação ao ano de 2019. A dívida líquida ex-SFH/PL registrava -10% em 31 de dezembro de 2020. Por fim, no fechamento de 2021, a Trisul apresentou uma relação DL/PL de 20%, um aumento de 15 p.p. em comparação ao ano de 2020. A dívida líquida ex-SFH/PL registrava 6% em 31 de dezembro de 2021, um aumento de 16 p.p. em comparação ao ano de 2020.

Ao final de 2019, a Companhia gerou R\$ 168,3 de caixa operacional. Em 31 de dezembro de 2020, a Trisul gerou R\$ 201,5 de caixa operacional, representando um aumento de 20% em comparação com o ano de 2019. Por fim, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia gerou R\$ 149,4 milhões de caixa operacional, redução ocorrida devido à compra de novos terrenos.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia contava com um saldo de recebíveis de R\$ 881,5 milhões (receitas realizadas já registradas no balanço da Companhia somadas às receitas a realizar), os quais serão realizados à medida em que as unidades sejam entregues.

b. Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando:

Em relação à estrutura de capital, o Patrimônio líquido da Companhia passou de R\$ 1.194 milhões em 2019 para R\$ 1.213 milhões em 2020 e R\$ 1.271 em 2021. Abaixo seguem as considerações sobre a estrutura de capital nos últimos exercícios sociais: Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía uma disponibilidade de caixa de R\$ 488,1 milhões, totalizando um endividamento líquido positivo de R\$ 182,8 milhões e relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de -17%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção), o índice dívida líquida sobre patrimônio era de -30%.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía uma disponibilidade de caixa de R\$ 478,7 milhões, totalizando um endividamento líquido negativo de R\$ 62,5 milhões e relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 5%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção), o índice dívida líquida era de -10%.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía uma disponibilidade de caixa de R\$ 387,5 milhões, totalizando um endividamento líquido de R\$ 255 milhões e relação dívida líquida sobre o patrimônio líquido de 20%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção), o índice dívida líquida sobre o patrimônio passa a ser de 6%.

A Diretoria da Companhia entende que a atual estrutura de capital é adequada para a continuidade de suas atividades. As atividades da Companhia são suportadas pela própria geração de caixa, por recursos aportados pelos acionistas e recursos de financiamentos captados juntos a terceiros.

Abaixo segue a estrutura de financiamento, configurando a distinção entre capital próprio (Patrimônio Líquido) e capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) para os últimos 3 exercícios sociais:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Estrutura do Passivo**

<i>(em R\$ milhões)</i>	<u>dez/21</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Capital de Terceiros (1)*	1.071,88	964,00	705,37
Capital Próprio (2)**	1.271,17	1.212,90	1.093,13
Total do Passivo e PL (3)	2.340,06	2.176,90	1.798,50
(1)/(3)	46%	44%	39%
(2)/(3)	54%	56%	61%

*Passivo circulante + passivo não circulante

**Patrimônio Líquido

(i) hipóteses de resgate

Não há hipóteses de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

(ii) fórmula de cálculo do valor de resgate

Não há hipóteses de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia possui liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não possa garantir que tal situação permanecerá inalterada. Caso a Companhia entenda necessário contrair empréstimos para financiar investimentos e aquisições, acredita possuir capacidade para contratá-los.

O índice de liquidez corrente da Companhia em 31 de dezembro de 2021 foi de 0,87.

Índice de Liquidez	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Liquidez Corrente	3,51	3,68	3,14
Liquidez Geral	2,10	2,17	2,45
Liquidez Imediata	0,87	1,05	1,08

- Liquidez Corrente: Total de ativo circulante dividido pelo total de passivo circulante.
- Liquidez Geral: Soma de ativo circulante e ativo não circulante, exceto imobilizado, intangível e investimento, dividido pela soma de passivo circulante e passivo não circulante.
- Liquidez Imediata: Saldo de caixa e equivalentes de caixa dividido pelo passivo circulante.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a Companhia honrou integralmente com todos os seus compromissos financeiros.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Para os exercícios findos em 2019, 2020 e 2021 a Companhia optou por financiar seu capital de giro por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação e principalmente através do fluxo de caixa proveniente de suas operações, o que permitiu subsidiar suas atividades operacionais e de investimentos. Para a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos, em grande parte dos casos, a Companhia não financia seus clientes após a conclusão de suas obras, realizando repasses para instituições financeiras e, quando necessário, securitização de seus recebíveis.

A política de gerenciamento de capital de giro da Companhia tem como objetivo o máximo retorno do capital empregado. Na compra de terrenos, a Companhia procura alongar ao máximo o prazo de pagamento e reduzir os pagamentos necessários nos períodos iniciais após a compra. Para a realização da construção de seus empreendimentos, busca financiamentos junto a instituições financeiras integrantes do SFH. Tais políticas, aliadas aos valores recebidos de seus clientes ao longo do período de construção, reduzem a exposição de caixa e, consequentemente, aumentam o retorno sobre o capital investido em seus empreendimentos.

Abaixo segue o detalhamento das fontes de financiamento:

Endividamento

<i>(em R\$ milhões)</i>	dez/21	dez/20	dez/19
Financiamentos para Construção -SFH	173	180	147
Empréstimos para capital de giro	470	361	158
	643	541	305

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.

A Companhia pretende continuar utilizando linhas de financiamento junto a instituições financeiras para a cobertura de necessidades de caixa.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

O saldo de empréstimos e financiamentos (IFRS 10) da Companhia apresentava a seguinte composição em 31 de dezembro de 2021:

Breakdown - Dívida

<i>(em R\$ milhões)</i>	dez/21	dez/20	dez/19
Financiamentos para construção	10,8	41,6	27,8
Empréstimos para capital de giro e debêntures	135,2	104,7	43,1
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	146,0	146,3	70,9
Financiamentos para construção	161,8	138,3	119,2
Empréstimos para capital de giro e debêntures	334,5	256,5	115,1
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	496,4	394,9	234,3
Total do Endividamento	642,5	541,2	305,3

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

No quadro abaixo, é possível observar a posição, em 31 de dezembro de 2021, dos empréstimos e financiamentos da Companhia de maior relevância.

Banco	Valor Trisul
Debêntures	152.041.999
Debêntures	149.646.111
BTG Pactual	59.796.532
Itaú	30.678.492
Brasil	21.928.999
ABC	20.826.801
Safra	20.804.484
BBM	20.030.433
CRI	19.066.693
Debêntures	17.264.793
Bradesco	14.832.935
Bradesco	14.261.234
BTG Pactual	13.799.838
BTG Pactual	13.799.838
Itaú	10.854.871
Bradesco	10.660.837
BTG Pactual	9.969.224
ABC	8.797.649
Bradesco	7.751.528
Banco Tricury	6.695.209
Banco Tricury	6.695.209
Safra	6.694.769
Itaú	4.646.095
Safra	1.004.161

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais***(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras***

A Companhia não apresenta relações de longo prazo com instituições financeiras além das operações mencionadas acima.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico. Os empréstimos para capital de giro são garantidos por aval dos acionistas. As operações de leasing possuem como garantia os próprios bens adquiridos na forma de arrendamento mercantil financeiro.

(iv) Eventuais restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Não há descumprimento pela Companhia em relação às restrições aplicáveis no âmbito dos contratos financeiros do qual é parte e, portanto, não há restrições vigentes à distribuição de dividendos.

g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Os recursos provenientes das linhas de crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) são liberados conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Análise das Demonstrações de Resultado:

Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil)	4T21	4T20	4T21 vs 4T20	3T21	4T21 vs 3T21	2021	2020	2021 vs 2020
IFRS								
Receita Operacional Bruta	172.728	263.514	-34%	194.041	-11%	784.500	908.141	-14%
Com venda de imóveis	171.918	264.273	-35%	192.885	-11%	780.498	908.814	-14%
Com prestação de serviços/aluguéis	1.599	849	88%	2.040	-22%	5.174	2.600	99%
Ajuste a valor presente	(789)	(1.808)	-51%	(884)	-9%	(1.172)	(3.273)	-84%
(-) Provisão para distratos	1.668	(5.241)	-132%	134	1145%	6.013	(11.136)	-154%
(-) Impostos incidentes	(3.572)	(5.483)	-35%	(3.945)	-9%	(16.352)	(18.045)	-9%
Receita Operacional Líquida	170.824	252.790	-32%	190.230	-10%	774.161	878.960	-12%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(115.656)	(159.877)	-28%	(117.548)	-2%	(490.297)	(569.017)	-14%
Lucro Bruto	55.168	92.913	-41%	72.682	-24%	283.864	309.943	-8%
% Margem Bruta	32%	37%	-4,5 p.p.	38%	-5,9 p.p.	37%	35%	1,4 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(29.584)	(27.690)	7%	(30.620)	-3%	(125.249)	(110.847)	13%
Despesas administrativas	(16.156)	(16.994)	-5%	(16.736)	-3%	(67.971)	(67.008)	1%
% despesas administrativas	9%	7%	2,7 p.p.	9%	0,7 p.p.	9%	8%	1,2 p.p.
Despesas comerciais	(15.451)	(16.065)	-4%	(14.508)	6%	(59.779)	(59.918)	0%
% despesas comerciais	9%	6%	2,7 p.p.	8%	1,4 p.p.	8%	7%	0,9 p.p.
Despesas tributárias	(196)	(376)	-48%	(171)	15%	(700)	(889)	-21%
Resultado com equivalência patrimonial	1.361	8.295	-84%	2.940	-54%	8.444	26.244	-68%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(42)	(1.549)	-97%	(650)	-94%	(3.311)	(5.292)	-37%
Despesas com depreciação e amortização	(387)	(154)	151%	(350)	11%	(1.233)	(813)	52%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.287	(847)	-252%	(1.145)	-212%	(899)	(3.171)	-78%
Lucro Operacional	25.584	65.223	-61%	42.062	-39%	158.615	199.096	-20%
Despesas Financeiras	(11.296)	(3.459)	227%	(6.877)	64%	(28.816)	(14.083)	105%
Receitas Financeiras	7.200	4.257	69%	5.466	32%	19.621	16.506	19%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	21.488	66.021	-67%	40.651	-47%	149.420	201.519	-26%
Imposto de renda e contribuição social	(4.138)	(5.448)	-24%	(4.424)	-6%	(17.455)	(17.893)	-2%
Lucro antes da participação de não controladores	17.350	60.573	-71%	36.227	-52%	131.965	183.626	-28%
Participação de não controladores	(468)	(5.155)	-91%	(3.127)	-85%	(11.413)	(13.534)	-16%
Lucro líquido do período	16.882	55.418	-70%	33.100	-49%	120.552	170.092	-29%
% Margem Líquida	9,9%	21,9%	-12 p.p.	17,4%	-7,5 p.p.	15,6%	19,4%	-3,8 p.p.

Receita Líquida:

No setor de incorporação e construção imobiliária a receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – Percentage of Completion Method). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. A receita apropriada também é descontado o AVP – Ajuste a Valor Presente conforme CPC 12.

Despesas Gerais e Administrativas:

Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas em 2021 representaram 9%.

Em valores absolutos, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 68 milhões no exercício de 2021.

Abaixo segue breakdown das despesas administrativas.

Despesas Administrativas (R\$ mil)	4T21	3T21	2021	2020	▲%
Pessoal	(4.511)	(5.207)	(19.828)	(22.527)	-12%
Honorários da administração	(594)	(551)	(2.064)	(3.252)	-37%
Ocupação / Outros	(557)	(629)	(1.843)	(887)	108%
Amortização de direito de uso	(294)	(374)	(1.429)	(1.636)	-13%
Assessorias e consultorias	(7.185)	(6.124)	(26.478)	(21.056)	26%
Despesas gerais	(3.015)	(3.851)	(16.329)	(17.650)	-7%
Total de despesas administrativas	(16.156)	(16.736)	(67.971)	(67.008)	1%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Despesas Comerciais:

Abaixo segue *breakdown* das despesas comerciais, as quais estão concentradas principalmente em despesa com propaganda e publicidade.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T21	3T21	2021	2020	▲%
Propaganda e publicidade	(3.363)	(3.127)	(13.230)	(12.151)	9%
Promoção de vendas	(4.808)	(4.833)	(21.020)	(25.254)	-17%
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(1.179)	(1.040)	(3.796)	(3.427)	11%
Estandes de vendas – depreciação	(4.388)	(3.834)	(15.252)	(13.273)	15%
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.557)	(1.367)	(5.538)	(4.907)	13%
Outras	(156)	(307)	(943)	(906)	4%
Total de despesas comerciais	(15.451)	(14.508)	(59.779)	(59.918)	0%

Resultado Financeiro:

(R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas financeiras	(11.296)	(3.459)	227%	(6.877)	84%	(28.816)	(14.083)	105%
Receitas financeiras	7.200	4.257	69%	5.466	32%	19.621	16.506	19%
Resultado Financeiro	(4.096)	798	-613%	(1.411)	190%	(9.195)	2.423	-479%

Lucro Líquido do exercício:

Informações Financeiras (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Lucro Líquido	16.882	55.418	-70%	33.100	-49%	120.552	170.092	-29%
% Margem Líquida	9,9%	21,9%	-12 p.p.	17,4%	-8 p.p.	15,6%	19,4%	-4 p.p.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Análise do Balanço Patrimonial:

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/12/2021	30/09/2021	Var.	
Ativo Circulante	1.571.137	1.756.134	(184.997)	-11%
Caixa e equivalentes de caixa	387.514	394.194	(6.680)	-2%
Contas a receber	370.851	448.190	(77.339)	-17%
Imóveis a comercializar	801.686	901.082	(99.396)	-11%
Créditos diversos	8.139	9.281	(1.142)	-12%
Impostos e contribuições a recuperar	2.947	3.387	(440)	-13%
Ativo Não Circulante	768.928	565.269	203.659	36%
Contas a receber	105.189	87.317	17.872	20%
Imóveis a comercializar	528.832	327.582	201.250	61%
Partes relacionadas	38.273	39.592	(1.319)	-3%
Impostos e contribuições a recuperar	1.474	719	755	105%
Créditos diversos	1.314	1.315	(1)	0%
Investimentos	64.342	82.302	(17.960)	-22%
Imobilizado	26.903	23.889	3.014	13%
Intangível	2.601	2.553	48	2%
Ativo Total	2.340.065	2.321.403	18.662	1%
Passivo Circulante	447.358	502.429	(55.071)	-11%
Fornecedores	45.693	59.355	(13.662)	-23%
Empréstimos e financiamentos	93.066	142.190	(49.124)	-35%
Debêntures	53.026	33.164	19.862	60%
Obrigações trabalhistas e tributárias	15.546	14.397	1.149	8%
Impostos e contribuições diferidos	13.623	16.479	(2.856)	-17%
Credores por imóveis compromissados	96.161	131.754	(35.593)	-27%
Adiantamento de clientes	84.530	82.178	2.352	3%
Contas a pagar	12.138	17.964	(5.826)	-32%
Dividendos a pagar	28.631	-	28.631	100%
Partes relacionadas	4.944	4.948	(4)	0%
Passivo Não Circulante	621.530	518.901	102.629	20%
Empréstimos e financiamentos	230.530	137.772	92.758	67%
Debêntures	265.927	284.552	(18.625)	-7%
Credores por imóveis compromissados	72.816	50.651	22.165	44%
Impostos e contribuições diferidos	3.322	2.682	640	24%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	11.557	12.385	(828)	-7%
Contas a pagar	13.535	11.109	2.426	22%
Adiantamento de Clientes	23.843	19.750	4.093	21%
Patrimônio Líquido	1.271.177	1.300.073	(28.896)	-2%
Capital social	866.080	866.080	-	0%
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	-	0%
Reservas de capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	401.238	412.987	(11.749)	-3%
Participação de não controladores	50.072	58.835	(8.763)	-15%
Ações em tesouraria	(34.257)	(25.873)	(8.384)	32%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.340.065	2.321.403	18.662	1%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisConsiderações sobre as principais contas do Ativo:*Caixa e Equivalentes de Caixa:*

Em 31 de dezembro de 2021, as disponibilidades da Companhia totalizaram R\$ 387,5 milhões.

Contas a receber de clientes – Circulante e Não circulante:

O saldo de contas a receber de clientes ao final de 2021 totalizou R\$ 881,5 milhões. Desse total, R\$ 130,2 milhões já tiveram suas receitas apropriadas.

Contas a Receber (em R\$ mil) ⁽¹⁾	Saldo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Contas a Receber - Receita realizada ⁽²⁾	511.866	648.392	541.733
Contas a Receber - Receita a apropriar	478.088	468.568	566.684
Adiantamento de Clientes ⁽³⁾	(108.373)	(67.918)	(56.474)
Total	881.581	1.049.042	1.051.943

(1) IFRS 10

(2) Não inclui o contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.

(3) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida.

Imóveis a Comercializar: Circulante e Não circulante:

O saldo de imóveis a comercializar estava assim composto, nos períodos indicados:

Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)	Saldo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Terrenos para futuras incorporações	714.392	603.984	396.743
Imóveis em construção	511.657	285.723	243.037
Imóveis concluídos	104.469	69.892	35.152
Total	1.330.518	959.499	674.932

Considerações sobre as principais contas do Passivo:*Empréstimos, Financiamentos e Debêntures – Circulante e Não Circulante:*

O total de endividamento da Companhia em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 642,5 milhões, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Endividamento

(em R\$ milhões)

	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>
Financiamentos para Construção -SFH	173	180	147
Empréstimos para capital de giro	470	361	158
	<u>643</u>	<u>541</u>	<u>305</u>

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*Credores por imóveis compromissados:*

O saldo de credores por imóveis compromissados representam obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos, objeto de incorporação, que serão liquidadas com recursos próprios, conforme segue:

(em R\$ mil)	Saldo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Credores por imóveis compromissados			
Circulante	96.161	106.837	201.839
Não circulante	72.816	78.194	673
Total	186.977	185.031	202.512

Patrimônio líquido:

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 1.271,1 milhões.

(em R\$ mil)	Saldo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Capital social	866.080	866.080	866.080
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	(24.585)
Reservas de capital	12.629	12.629	12.629
Reservas de lucro	401.238	313.914	190.951
Prejuízos acumulados	-	-	-
Ações em tesouraria	(34.257)	(6.992)	-
Participação de não controladores	50.072	51.854	48.057
Patrimônio líquido	1.271.177	1.212.900	1.093.132

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2 Os diretores devem comentar sobre

a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Ao longo dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 nossas receitas decorreram principalmente da venda de unidades imobiliárias. Além disso, em menor escala parte da nossa receita decorreu com prestação de serviços e com locações de imóveis. As receitas relativas às unidades imobiliárias vendidas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, independentemente da data de recebimento da parcela relativas às unidades vendidas. As receitas auferidas com prestação de serviços e locação de imóveis são registradas em conformidade com o regime de competência de exercícios.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

(em R\$ mil)	2021	2020	2019
Com venda de imóveis	780.498	908.814	841.618
Com prestação de serviços	1.501	1.761	1.349
Com locações	3.673	839	-
(-) Provisão para distratos	6.013	(11.136)	(1.527)
(-) Impostos incidentes	(16.352)	(18.045)	(16.804)
Ajuste a valor presente	(1.172)	(3.273)	1.035
Receita operacional líquida	774.161	878.960	798.671

As receitas auferidas são provenientes principalmente de vendas contratadas de lançamentos feitos em períodos anteriores.

b. Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação do índice de inflação que corrige nossos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção dos projetos, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e juros, após a data de entrega das chaves para as unidades concluídas. Introduções de novos produtos, além de alterações no volume de lançamentos e mudanças no ritmo de evolução de obra podem gerar significativas mudanças nas receitas da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro***c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia.***

As variações relativas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) indexam os custos de produção e o saldo devedor dos clientes até o término da obra. As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por fundos de investimentos, remuneradas às taxas médias que variam de 98% a 108% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Nossa dívida possui alguns indexadores dependendo da modalidade do empréstimo como: (i) Financiamentos a Construção – atualizado pela Taxa Referencial (TR) e (ii) Empréstimos para Capital de Giro – atualizados pela variação do CDI. Com relação a taxas de câmbio, a Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

10.3 Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras da Companhia e em seus resultados:

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

A Companhia atua em todos os segmentos de renda do mercado imobiliário residencial, com maior concentração a partir de 2011 em empreendimentos de médio e médio-alto padrão no estado de São Paulo. Neste sentido, a Companhia possui uma estrutura de negócio adequada para a execução de seus planos futuros, não havendo, no presente momento, expectativa de introdução ou alienação futura de segmento operacional.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia realiza aporte de capital para constituição das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) no âmbito das quais os empreendimentos são desenvolvidos. A Companhia possui participação societária em tais SPEs conforme já refletido nas demonstrações financeiras.

c. Eventos ou operações não usuais

Não houve.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

10.4 Os diretores devem comentar sobre

a. Mudanças significativas nas práticas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As demonstrações financeiras consolidadas, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstrações financeiras e de acordo com a norma internacional IAS34 - Interim financial reporting, e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela CVM por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

Não houve, portanto, mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia nos exercícios em referência.

b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

A aplicação desses requerimentos não resultou em nenhum ajuste decorrente de diferenças entre as práticas contábeis adotadas na data de transição, com aquelas adotadas na apresentação das informações financeiras comparativas, e dessa forma não está sendo apresentada nenhuma reconciliação e as demonstrações financeiras na data de transição. Os efeitos da adoção das IFRSs e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC referem-se, exclusivamente, às exigências adicionais de divulgação e estão apresentados nas notas explicativas dessas demonstrações financeiras. Conforme CPC 37 (R1), a Companhia avaliou e não aplicou nenhuma das isenções e/ou exceções voluntárias. Conforme CPC 36 (R1), a participação de não controladores está sendo apresentada no patrimônio líquido das demonstrações consolidadas separada da participação dos controladores. O resultado está sendo atribuído aos controladores e aos não controladores, mesmo que a participação dos não controladores tenha sido deficitária.

c. Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras 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 Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Não foram apresentadas ressalvas em relação a esse assunto.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

Na preparação das demonstrações contábeis são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências, Provisão para Devedores Duvidosos (PDD), provisão para garantias, vida útil dos bens do imobilizado, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis, imposto de renda sobre receitas - corrente e diferido, classificações de curto e longo prazo, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultarão no reconhecimento destas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas demonstrações contábeis. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**10.6 Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando****a. Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*)**

A Companhia não tem qualquer operação não registrada em suas demonstrações financeiras. Não possui qualquer controlada que não esteja incluída em suas demonstrações financeiras consolidadas, nem possui quaisquer coligadas ou participações em, ou relacionamentos com, quaisquer SPEs que não estejam refletidos em suas demonstrações financeiras consolidadas.

(i) *arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos*

Não aplicável.

(ii) *carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos*

Não aplicável.

(iii) *contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços*

Não aplicável.

(iv) *contratos de construção não terminada*

Não aplicável.

(v) *contratos de recebimentos futuros de financiamentos*

Não aplicável.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

10.7 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6, os diretores devem comentar

a. Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável.

b. Natureza e o propósito da operação

Não aplicável.

c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

10.8 Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios da Companhia, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. Investimentos, incluindo:

(i) *descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos*

A Companhia, desde o seu IPO em outubro de 2007 até o final de 2021, lançou projetos onde a sua participação totaliza um valor geral de vendas de aproximadamente R\$8 bilhões e desde então vem investindo no desenvolvimento e entrega desses projetos. Adicionalmente, foram investidos recursos no banco de terrenos para futuros lançamentos.

(ii) *fontes de financiamento dos investimentos*

Hoje, a Companhia conta com os recursos captados via emissão de debêntures e linhas decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Adicionalmente, contamos com os recursos obtidos a partir da oferta de *follow-on* realizada em setembro de 2019.

(iii) *desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos*

Não aplicável.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não aplicável.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

(i) *descrição das pesquisas em andamento já divulgadas*

Não aplicável.

(ii) *montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não aplicável.

(iii) *projetos em desenvolvimento já divulgados*

Não aplicável.

(iv) *montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**10.9 Comentários sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção**

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 10.