

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITRs
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Nicolas Boer, 399, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

1.1 Posição financeira e plano da administração para aumento da liquidez (controladora)

Em 30 de setembro de 2022, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$202.899 (R\$154.972 em 31 de dezembro 2021), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas. No consolidado, o balanço patrimonial apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R\$540.884 (R\$523.351 em 31 de dezembro de 2021), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e imóveis a comercializar.

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora realizar a venda de estoques prontos e a alienação de terrenos não estratégicos de suas investidas, e cessão de recebíveis, de forma a maximizar o resultado e o ingresso de dividendos, e adicionalmente, fazer a gestão e manutenção das despesas administrativas para mantê-las em patamares adequados ao seu contexto operacional e aumentar o volume de lançamentos.

1.2 Impactos da COVID-19 nas informações trimestrais

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS"), relacionada ao novo Coronavírus ("COVID-19") que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Em 10 de junho de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas informações trimestrais para período de nove meses encerrado em 30

de setembro de 2022, os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

A administração da Companhia está monitorando a situação atual, e observou a evolução do Coronavírus no cenário para o período findo em 30 de setembro de 2022, e avaliou que não há impactos significativos nas informações trimestrais individuais e consolidadas.

1.3 Conflito Rússia-Ucrânia nas informações trimestrais

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem, indiretamente, ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como aumento das taxas de juros e da inflação e dos custos de frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias dos clientes.

Até o momento, contudo, os efeitos do conflito Rússia-Ucrânia não causaram impactos significativos nas operações da Companhia ou no valor justo de seus ativos e passivos, já que houve ações no trimestre de redução de impostos Estaduais atrelados aos combustíveis. A administração da Companhia está monitorando a situação, e não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações contábeis intermediárias

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Base de elaboração

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias 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), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR”.

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2021.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2021, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Diretoria realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as

informações financeiras intermediárias.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas.

2.2 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das informações trimestrais.

2.3 Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 09 de novembro de 2022.

3. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	93	206	5.031	5.270
Aplicações financeiras	70.333	84.775	83.951	98.593
	<u>70.426</u>	<u>84.981</u>	<u>88.982</u>	<u>103.863</u>

Para as aplicações financeiras, não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo:

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Certificado de depósito bancário (CDB)	101,97%				
	e	70.333	84.775	83.951	98.593
	100,16%	<u>70.333</u>	<u>84.775</u>	<u>83.951</u>	<u>98.593</u>

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras restritas (a)	2.388	951	2.388	951
Fundos de investimento de renda fixa (b)	18.410	59.308	47.086	71.145
	<u>20.798</u>	<u>60.259</u>	<u>49.474</u>	<u>72.096</u>
Circulante	18.410	59.308	47.086	71.145
Não circulante	2.388	951	2.388	951

(a) O saldo de R\$2.388 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que se refere a *Cash Collateral* 9ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 9(b), (R\$951 em 31 de dezembro de 2021).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos

de Investimento aberto, com remuneração média de 106,15% e 100,16% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2022 e 2021, respectivamente.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	67.523	73.321
Empreendimentos em construção	62.976	16.547
Ajuste a valor presente	(2.263)	(518)
Provisão para créditos com perda esperada	(2.930)	(4.566)
Provisão para distratos	(4.620)	(16.253)
	<u>120.686</u>	<u>68.531</u>
Circulante	78.531	30.556
Não circulante	42.155	37.975

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 8% e 12% ao ano, com provisões para distratos de clientes de R\$4.620 em 30 de setembro de 2022 (R\$16.253 em 31 de dezembro de 2021), conforme descrito na nota nº.16. No período de nove meses findo em 30 de Setembro de 2022, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$11.633 (redução de R\$3.573 em 30 de Setembro de 2021), decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no período.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTNs-B, dos dois parâmetros o maior.

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 30 de setembro de 2022 foi de 7,43% (6,98% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves. Para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

VALORES APROPRIADOS E A APROPRIAR DE RECEITA (informação adicional)

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$134.442, (R\$62.268 em 31 de dezembro de 2021) que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Circulante	108.147	31.506
Não circulante	146.981	99.293
	<u>255.128</u>	<u>130.799</u>

O saldo da carteira de vendas, incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2023 (a partir de 1º de setembro, para 30/09/2022)	11.585	41.838
2024	102.520	33.840
2025	14.570	6.166
2026	5.811	5.380
2027	5.182	4.793
Após 2027	7.313	7.276
	146.981	99.293

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias	15.064	20.693
Vencido de 181 a 360 dias	1.162	634
Vencido de 121 a 180 dias	349	408
Vencido de 91 a 120 dias	234	190
Vencido de 61 a 90 dias	41	59
Vencido de 31 a 60 dias	164	222
Vencido até 30 dias	304	1.247
	17.318	23.453
A Vencer de 0 a 30 dias	5.219	2.541
A Vencer de 31 a 60 dias	3.227	3.047
A Vencer de 61 a 90 dias	9.353	1.020
A Vencer de 91 a 120 dias	5.454	1.967
A Vencer de 121 a 180 dias	21.259	4.032
A Vencer de 181 a 360 dias	51.738	11.771
A Vencer acima de 360 dias	151.373	104.305
	247.623	128.683
	264.941	152.136
Ajuste a valor presente	(2.263)	(518)
Provisão para créditos com perda esperada	(2.930)	(4.566)
Provisão para distratos	(4.620)	(16.253)
	255.128	130.799

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias, como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Terrenos	380.616	492.271
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos	(45.699)	(63.916)
Imóveis em Construção (ii)	181.481	70.491
Imóveis concluídos (i)	58.951	68.534
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(12.266)	(13.353)
Adiantamentos a fornecedores	5.643	2.693
	568.726	556.720

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Circulante	523.805	520.421
Não circulante	44.921	36.299

- (i) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$3.900 (R\$10.563 em 31 de dezembro de 2021), conforme descrito na nota nº16. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, houve um aumento no montante de R\$6.663 (R\$8.201 respectivamente em 2021), decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº16).
- (ii) Em 30 de setembro de 2022 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, oito empreendimentos em construção: Auguri Mooca, W/L Vila Romana e Highlights Campo Belo, Residencial Florear, Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Unik Residence e Bosque Pitangueiras.
- (iii) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$5.982 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$51.659 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$57.641 em 30 de setembro de 2022, (encargos de SFH de R\$5.768, encargos de outras dívidas de R\$30.793, perfazendo total de R\$36.561 em 31 de dezembro de 2021).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$1.940 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$9.396 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$11.336 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, (encargos de SFH de R\$3.748, encargos de outras dívidas de R\$5.398, perfazendo total de R\$9.146 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº16.

6. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia possui em seu Estatuto Social premissas que tratam sobre transações com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII. O Estatuto Social pode ser consultado no website da Companhia

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	573	1.195	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	4.078	3.520	4.078	3.520
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	10.145	4.643	-	-
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda.	3.946	773	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	125	4	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	451	329	451	329
Campbell Investimentos Imobiliários Ltda.	756	75	-	-
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	4.138	-	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	20	23.873	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	25	114	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	242	9	-	-
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	1.405	66	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	1.368	430	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	658	-	658	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	-	170	-	-
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	722	4.641	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	-	18	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	307	319	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	2.054	179	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	279	4.730	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	1.709	84	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	1.263	174	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	6.167	5.195	-	-
Milão Investimentos Imobiliários Ltda.	-	750	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	329	64	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	6.956	6.437	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	624	343	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	96	40	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	62	56	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.801	1.611	1.801	1.611
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	302	84	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	904	318	-	318
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	1.449	554	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	3.114	8.585	-	-
Vigo Construtora Ltda.	1.523	1	-	-
Demais SPEs (i)	5.634	3.905	301	292
	64.477	74.541	(ii) 7.289	(ii) 6.070

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	308	1.514	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	4.637	2.039	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	374	430	-	-

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Passivo circulante</u>				
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	3.563	3.848	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	2.768	2.582	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	12.479	13.900	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	8.034	7.649	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.736	25.288	7.736	25.288
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	2.129	2.289	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.932	3.655	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	476	-	476
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.851	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.285	-	4.285
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.076	11.177	11.076	11.177
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	6.321	-	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	29.216	30.171	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	280	280	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.113	6.631	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	1.729	1.776	1.729	1.776
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.544	5.544	5.544	5.544
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	35.879	35.879	35.879	35.879
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	11.716	11.550	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	33.378	33.826	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	3.364	3.888	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	35	176	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	15.243	15.524	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	2.787	2.465	-	-
Demais SPEs (i)	21.480	23.390	1.663	1.101
	232.841	259.803	(ii) 70.347	(ii) 92.246

(i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.

(ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.

Em 29 de dezembro de 2021 a Companhia pactuou com um membro da Diretoria e um membro do Conselho de Administração, o instrumento particular de constituição de sociedade em conta participação, conforme nota 8.b (i).

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27 de abril de 2022, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$18.275 (R\$15.324 para o exercício de 2021). Conforme entendimento do Colegiado da CVM, em reunião realizada em 08 de dezembro de 2020 (Processo CVM nº 19957.007457/2018-1011), do limite fixado da remuneração dos administradores, não estão abrangidos os encargos sociais na remuneração global conforme Ofício Circular CMV SEP 2022.

Os montantes registrados na rubrica “Honorários da Administração”, no consolidado,

referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

<u>30 de setembro de 2022</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3 (ii)	3 (i)	19
Remuneração fixa:					
Pró-labore, remuneração, salário	3.508	2.044	92	90	5.734
Benefícios	748	71	-	-	819
Encargos sobre remuneração:					
INSS	916	412	18	20	1.366
	5.172	2.527	110	110	7.919

(i) sendo 1 membro remunerado.

(ii) Os membros do conselho Fiscal possuíam mandato até assembleia ordinária ocorrida em 27 de abril de 2022, ocasião em que não houve instalação para novo mandato.

<u>30 de setembro de 2021</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3	3 (i)	19
Remuneração fixa:					
Pró-labore, remuneração, salário	6.783	1.707	172	90	8.752
Benefícios	1.474	-	-	-	1.474
Encargos sobre remuneração:					
INSS	1.360	342	34	18	1.754
	9.617	2.049	206	108	11.980

(i) sendo 1 membro não remunerado.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 no montante de R\$473, (sendo uma reversão de provisão de (R\$4.796) respectivamente em 30 de setembro de 2021) conforme descrito na nota nº 22.

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2022 o montante de R\$675 na rubrica “Honorários da Administração”. (Em 30 de Setembro de 2021, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2021 no montante de R\$1.025 e pagamento de PLR adicional referente a 2020 no montante de R\$109 na rubrica “Honorários da Administração”) e reversão de provisão de Bônus 2021 de (R\$115).

7. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente até 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas informações trimestrais, cujos efeitos do período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 estão descritos na nota explicativa nº 20. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.573	1.500	1.573	1.500
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.872	8.872
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	-	297
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	32	-	-	-
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	848	848
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	15.852
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	426
Porto Ferraz Construtora Ltda.	14.371	10.347	11.976	8.246
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	2.311	2.311	2.311	2.311
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	18.115	18.115
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	<u>18.287</u>	<u>14.158</u>	<u>66.582</u>	<u>63.076</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$137.354, sendo reconhecido uma reversão de provisão no montante R\$4.482 para Porto Ferraz Construtora Ltda., no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, conforme confissão de dívida assinado em 23 de junho de 2022 vide nota nº20; e provisão de R\$141.836 em 31 de dezembro de 2021, demonstrado na movimentação acumulada abaixo considerando-se a reversão de R4.482 da Porto Ferraz mencionada acima:

	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 30/09/2022
<u>Ativo não circulante</u>				
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.634	(23.506)	(11.128)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	43.681	(27.240)	(4.465)	11.976
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	185.673	(65.538)	(117.824)	2.311
	<u>276.010</u>	<u>(124.369)</u>	<u>(137.354)</u>	<u>14.287</u>

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
AW Realty Participações Ltda.	3.955	1.940
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	10.422	10.254
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.003	1.003
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.515	2.515
Ferraz Bueno Administração e Part.	48	48
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	125	169
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	1.970	2.092
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	659	659
	<u>30.692</u>	<u>28.675</u>

8. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Participações em:				
Sociedades controladas	626.126	580.792	-	-
Sociedades controladas em conjunto	519.495	568.007	519.495	568.007
Investidas indiretas	-	-	20.933	21.406
	<u>1.145.621</u>	<u>1.148.799</u>	<u>540.428</u>	<u>589.413</u>
Propriedade para investimento	-	-	-	217
	<u>1.145.621</u>	<u>1.148.799</u>	<u>540.428</u>	<u>589.630</u>
Encargos financeiros controladora (*)	51.659	30.793	-	-
	<u>1.197.280</u>	<u>1.179.592</u>	<u>540.428</u>	<u>589.630</u>
Provisão para perda em investidas	(32.200)	(41.066)	(2.278)	(2.049)
Saldos líquido do investimento	<u>1.165.080</u>	<u>1.138.526</u>	<u>538.150</u>	<u>587.581</u>

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

b) Informações sobre as investidas

	30/09/2022					31/12/2021				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda.(i)	70,00%	12.843	(44)	8.990	(31)	70,00%	30.641	21.449	9	6
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.930	298	28.927	298	99,99%	28.632	28.629	(1.052)	(1.052)
Belmont Invest. Imob. Ltda	99,99%	34.911	(1.381)	34.908	(1.381)	99,99%	36.292	36.288	(476)	(476)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	12	(*)	12	99,99%	(*)	(*)	(86)	(86)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.801	(57)	23.799	(57)	99,99%	23.506	23.504	(45.219)	(45.214)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	119	(*)	119	99,99%	(*)	(*)	(50)	(50)
Campbell Invest. Imob. Ltda	99,99%	14.036	(8)	14.035	(8)	99,99%	14.043	14.042	-	-
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.201	(831)	12.200	(831)	99,99%	13.033	13.032	694	694
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.019	1.209	12.018	1.209	99,99%	10.811	10.810	1.213	1.213
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.207	(2.469)	16.205	(2.469)	99,99%	21.404	21.402	(2.167)	(2.167)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Columbus Invest. Imob Ltda.	99,99%	20.915	(481)	20.913	(481)	99,99%	(*)	(*)	-	-
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	136	167	136	167	99,99%	(*)	(*)	360	360
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.240	2.812	28.237	2.812	99,99%	24.927	24.925	(1.144)	(1.144)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.505	(375)	13.504	(375)	99,99%	13.880	13.879	(3.125)	(3.125)
Entrerios Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(835)	(*)	(835)	99,99%	(*)	(*)	(103)	(103)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.493	(2.397)	24.491	(2.397)	99,99%	26.502	26.499	(1.844)	(1.844)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(301)	(*)	(301)	99,99%	(*)	(*)	(465)	(465)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	257	7	257	7	99,99%	250	250	111	111
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27.606	(1.132)	27.603	(1.132)	99,99%	31.591	31.588	(151)	(151)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.490	3.624	19.488	3.624	99,99%	14.265	14.264	(2.223)	(2.223)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.761	(323)	16.759	(323)	99,99%	11.803	11.802	(37)	(37)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.101	5.892	5.100	5.891	99,99%	(*)	(*)	(336)	(336)
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	67	(242)	67	(242)	99,99%	(*)	(*)	281	281
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(153)	(*)	(153)	99,99%	(*)	(*)	(339)	(339)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	676	(*)	676	99,99%	(*)	(*)	(669)	(669)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(520)	(*)	(520)	99,99%	(*)	(*)	(822)	(822)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	18.152	(64)	18.150	(64)	99,99%	18.215	18.213	(1)	(1)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(222)	(*)	(222)	99,99%	(*)	(*)	(74)	(74)

30/09/2022						31/12/2021			30/09/2021	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.264	56	6.263	56	99,99%	6.208	6.207	(1.038)	(1.038)
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.339	(1.727)	22.337	(1.727)	99,99%	16.076	16.074	(5)	(5)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	(181)	(181)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	154	(*)	154	99,99%	(*)	(*)	(20)	(20)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.310	(9)	24.308	(9)	99,99%	24.319	24.317	(312)	(312)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	37.299	(3.190)	37.295	(3.190)	99,99%	40.488	40.484	(1.290)	(1.290)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	99	40	99	40	99,99%	59	59	648	648
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	30.295	(247)	25.751	(210)	85,00%	30.542	25.961	(1.049)	(892)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	99,99%	11.122	2.965	11.121	2.965	-	-	-	-	-
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3)	(*)	(3)	99,99%	(*)	(*)	(51)	(51)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.153	(1.802)	6.152	(1.802)	99,99%	7.956	7.955	(104)	(104)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(383)	(*)	(383)	99,99%	(*)	(*)	159	159
SW20 Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	1	1
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	14.591	(732)	14.590	(732)	99,99%	15.324	15.322	5.912	5.911
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.900	(589)	5.899	(589)	99,99%	6.489	6.488	226	226
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	62.811	618	62.805	618	99,99%	62.192	62.186	4.008	4.008
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	19.151	(601)	15.321	(481)	80,00%	19.753	15.802	324	259
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(1.779)	(*)	(1.779)	99,99%	(*)	(*)	(1.232)	(1.232)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.348	(750)	6.347	(750)	99,99%	7.098	7.097	(874)	(874)
Demais SPEs (*****)		65.027	15.102	62.051	14.188		44.426	42.264	(1.212)	(1.456)
				626.126	9.359			580.792		(53.958)
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda. (****)	70,00%	30.565	(837)	24.425	(586)	70,00%	31.402	25.339	(33)	(23)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	134.248	68.128	33.562	17.032	25,00%	179.100	44.775	44.016	11.004
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	24.115	(50)	30.985	(29)	57,50%	23.848	30.831	(26)	(15)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	-	59.130	-	11.826	20,00%	66.657	37.590	36.450	14.427
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	80.038	2.036	40.019	1.018	50,00%	78.002	39.001	1.490	745
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**) – (iv)	57,50%	302.767	9.727	355.763	5.593	57,50%	293.040	352.466	11.482	6.602
Demais SPEs (*****)		61.920	1.419	34.741	726		68.821	38.005	1.808	827
				(a) 519.495	35.580			(a) 568.007		33.567
				1.145.621	44.939			1.148.799		(20.391)

30/09/2022						31/12/2021			30/09/2021	
Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial	
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	36.600	(716)	18.300	(358)	50,00%	37.316	18.658	1.080	540
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	3.780	(242)	1.890	(121)	50,00%	4.022	2.011	(446)	(223)
Demais SPes (*****)		1.681	(669)	743	(200)		1.659	737	(222)	(110)
				(b) 20.933	(679)			(b) 21.406		207
Propriedade para Investimento:										
Rodes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	99,99%	217			-
				(c) -	-		(c) 217			-
				540.428	34.901		589.630			33.774
				(a)+(b)+(c)			(a)+(b)+(c)			

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 30 de setembro de 2022. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$32.200 (R\$41.066 em 31 de dezembro de 2021) e no consolidado R\$2.278 (R\$2.049 em 31 de dezembro de 2021) na rubrica "provisão para perda em investidas".

(**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2022 R\$116.776 (R\$114.479 em 31 de dezembro de 2021) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(***) Empresa com remensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2022 R\$19.833 (R\$17.549 em 31 de dezembro de 2021).

(****) Empresa com mais valia de investimento no total de R\$3.362 sendo constituída R\$2.497 em dezembro de 2020, e R\$865 no exercício de 2021 BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2022 R\$329 (não houve amortização em 31 de dezembro de 2021).

(*****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

- (i) A Companhia reconheceu em janeiro de 2022, por meio do instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação, na qualidade de sócia ostensiva a alienação de 16.954.000 quotas de participação da SCP, cujo preço de venda foi de R\$16.954, (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, alienou 50.300.000 quotas de participação da SCP, cujo preço de venda foi R\$50.300 sendo R\$6.468 para um membro da diretoria e R\$7.392 para um membro do Conselho de Administração, com parecer do conselho fiscal em 24 de dezembro 2021 e aprovado pelo conselho administração em 28 de dezembro 2021) não havendo impacto no resultado.
- (ii) A Companhia reconheceu em 11 de agosto de 2022 a aquisição de 49.000 quotas correspondentes a 49,00% de participação na empresa Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1.595, sendo pago a vista em moeda corrente dentro do período, gerando uma perda de (R\$1.787) nota 20.
- (iii) A Companhia reconheceu em 30 de setembro de 2022 a aquisição de 5.870.787 ações ordinárias, nominativas e sem valor

nominal, correspondentes a 80,00% de participação na empresa Pucon Investimentos Imobiliários S.A., cujo preço de compra foi de R\$9.417, sendo pago R\$6.417 a vista em moeda corrente dentro do período, e saldo a R\$3.000 a vencer em março de 2023, gerando uma perda de (R\$815) nota 20.

- (iv) A Companhia reconheceu em 30 de setembro de 2022 o ganho R\$1.933 como preço adicional na venda de quotas da empresa Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., previsto no contrato de compra e venda de quotas firmado em 19 de outubro de 2015.

O valor refere-se a saldo remanescente a receber dos compradores da participação da Windsor, que, de acordo com o contrato de Compra e Venda de Quotas, está vinculado aos lançamentos, conforme previsto no plano de negócios do empreendimento. O pagamento ocorrerá em duas parcelas, conforme descrito abaixo:

Primeira parcela: 30 dias após o protocolo junto ao cartório de registro de imóveis;

Segunda parcela: 30 dias após averbação do término da construção, de acordo com a superação das condições destacadas nos parágrafos acima.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.138.526	990.182	587.581	582.068
Aumento de capital líquido na investida em caixa	11.561	142.624	(449)	1.479
Aumento de capital mediante a conversão de partes relacionadas	38.456	106.011	(3.508)	8.229
Propriedade para Investimento	-	-	(217)	217
Mais Valia – nota 8 b (****)	-	854	-	854
Aumento de investimento por aquisição – nota 9 b (ii) e (iii)	8.410	-	-	-
Baixa de investimento por venda – nota 8.b (i)	(16.954)	(31.121)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	44.939	(20.391)	32.340	32.407
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(51.033)	(28.750)	(37.480)	(28.750)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(24.781)	(20.800)	(24.781)	-
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	20.866	(1.466)	2.561	1.367
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	(13.817)	-
Amortização da remensuração - nota 20	(4.910)	(8.904)	(4.080)	(8.904)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.165.080	1.128.239	538.150	588.967

- (i) Nos dados consolidados, refere-se a eliminação dos encargos capitalizados nas empresas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, cujo impacto da apropriação está líquido na rubrica de resultado de equivalência patrimonial, acima.

Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

	30/09/2022						31/12/2021				30/09/2021	
	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.760	4.784	1.976	-	(560)	50,00%	6.716	4.180	2.536	-	258
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda.	70,00%	55.344	24.779	30.565	26.972	(837)	70,00%	50.953	19.551	31.402	-	(33)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	459	558	(99)	-	(33)	70,59%	459	525	(66)	-	(320)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.774	254	9.520	-	-	5,00%	9.771	251	9.520	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	155.183	20.935	134.248	74.530	68.128	25,00%	192.051	12.951	179.100	57.710	44.016
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	268	-	268	-	(4)	70,59%	273	1	272	-	(18)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	(3)	40,00%	1.323	-	1.323	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	7783	3.857	3.926	603	1.136	50,00%	16.258	6.150	10.108	4.674	1.934
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.574	9	10.565	-	55	65,00%	10.514	5	10.509	-	6
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.129	14	24.115	-	(50)	57,50%	23.906	58	23.848	-	(26)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.005	62	14.943	-	105	75,00%	15.011	172	14.839	-	(19)
Pucon Invest. Imob. S.A.	-	-	-	-	-	-	20,00%	100.475	33.818	66.657	79.361	36.450
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	8.127	197	7.930	1.301	466	50,00%	7.868	402	7.466	(81)	(168)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.175	2.613	(1.438)	435	(166)	76,48%	1.250	2.522	(1.272)	(9)	(796)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.680	572	3.108	(4)	485	60,00%	3.430	807	2.623	(5)	170
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.586	22	9.564	-	(61)	75,00%	9.665	40	9.625	(86)	765
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	86.422	6.384	80.038	1.751	2.036	50,00%	115.271	37.269	78.002	4.793	1.490
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	82	268	(186)	-	(1)	70,59%	80	266	(186)	-	(4)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	311.412	8.645	302.767	24.894	9.727	57,50%	302.684	9.644	293.040	20.584	11.482
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	36.863	263	36.600	62	(716)	50,00%	37.651	335	37.316	640	1.080
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	261	475	(214)	-	(131)	37,50%	260	478	(218)	-	(24)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	2	69	(67)	-	(336)	49,98%	345	414	(69)	-	(48)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	329	4	325	-	20	20,00%	306	1	305	-	5
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.395	2.829	(1.434)	-	(98)	50,00%	1.420	2.757	(1.337)	13	(152)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	8.192	4.412	3.780	319	(242)	50,00%	8.151	4.129	4.022	(59)	(446)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.356	-	1.356	-	(124)	50,00%	1.354	-	1.354	-	(3)
		754.288	82.012	672.276	130.863	78.796		917.445	136.726	780.719	167.535	95.599

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Moeda nacional:					
Financiamento à produção – SFH (a)	4,10% + CDI	-	-	9.847	3.524
Financiamento à produção – SFH (a)	8,95% + TR	-	-	5.088	5.032
Financiamento à produção – SFH (a)	4,85% + Poupança	-	-	15.289	-
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	55.605	59.443	55.605	59.443
Debêntures 8ª Emissão (b)	4,00% + CDI	-	49.372	-	49.372
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	71.611	70.920	71.611	70.920
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	30.533	28.695	30.533	28.695
Debêntures 10ª Emissão (b)	4,20% + CDI	-	55.240	-	55.240
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	51.558	49.422	51.558	49.422
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	125.499	119.674	125.499	119.674
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	98.908	101.557	98.908	101.557
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	103.989	-	103.989	-
CCB (c)	3,90% + CDI	10.012	17.567	10.012	17.567
Títulos securitizados	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	-	-	238	1.035
		<u>547.715</u>	<u>551.890</u>	<u>578.177</u>	<u>561.481</u>
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		10.012	10.067	10.089	10.521
Debêntures		<u>44.458</u>	<u>31.360</u>	<u>44.458</u>	<u>31.360</u>
		<u>54.470</u>	<u>41.427</u>	<u>54.547</u>	<u>41.881</u>
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	7.500	30.385	16.637
Debêntures		<u>493.245</u>	<u>502.963</u>	<u>493.245</u>	<u>502.963</u>
		<u>493.245</u>	<u>510.463</u>	<u>523.630</u>	<u>519.600</u>

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH são destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 7ª emissão

Foi aprovada em 22 de maio de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 74 mil debêntures, totalizando R\$74.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, e vencimento final em 26 de maio de 2025.

Debêntures - 9ª emissão

Foi aprovada em 11 de setembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100 mil debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em 8 (oito) séries, e vencimento final em 11 de março de 2026.

Debêntures - 11ª emissão

Foi aprovada em 18 de dezembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando

R\$50.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 26 de dezembro de 2025.

Debêntures - 12ª emissão

Foi aprovada em 14 de janeiro de 2021, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 111.500 mil debêntures, totalizando R\$111.500, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 13 de fevereiro de 2026.

Debêntures - 13ª emissão

Foi aprovada em 15 de julho de 2021, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100.000 mil debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 27 de junho de 2028.

Debêntures - 14ª emissão

Foi aprovada em 14 de abril de 2022, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 105.000 mil debêntures, totalizando R\$105.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 26 de abril de 2028.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 30 de setembro de 2022.

<u>Debêntures</u>	<u>Índices financeiros</u>	
	<u>Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção) = ou < 1,2</u> Patrimônio Líquido	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) +</u> <u>Imóveis a comercializar</u> E <u>Diferença entre Dívida Líquida e</u> = ou > 1,50 <u>Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar</u> <u>+ 'Custos e Despesas a Apropriar</u>
7ª Emissão		
Resultado	0,6157	1,9100

<u>Debêntures</u>	<u>Índices financeiros</u>
	<u>Dívida Líquida = ou < 0,85</u> Patrimônio Líquido
9ª. Emissão	
Resultado	0,6206

<u>Debêntures</u>	<u>Índices financeiros</u>
	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou < 1,10</u> Patrimônio Líquido
11ª. Emissão	
Resultado	0,6611

Debêntures	Índices financeiros		
12ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,2$	E	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (\%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50 \text{ ou} < 0$
Resultado	0,6611		1,9100

Debêntures	Índices financeiros
13ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,20$
Resultado	0,6611

Debêntures	Índices financeiros
14ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,20$
Resultado	0,6611

(c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários e capital de giro. As CCBs estão garantidas por alienação de quotas da SPE Toledo Investimentos Imobiliários Ltda., e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e de 2021, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Saldos iniciais	551.890	516.738	561.481	519.122
Ingressos	105.000	211.500	126.376	220.000
Juros incorridos	64.561	58.948	66.586	59.433
Pagamentos de principal	(131.559)	(202.772)	(132.492)	(204.137)
Juros pagos	(42.177)	(38.233)	(43.774)	(38.344)
Saldos finais	547.715	546.181	578.177	556.074

As parcelas de empréstimos, financiamentos classificados no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2023	9.490	105.443	9.511	105.685
2024	111.998	140.675	137.195	140.844
2025	123.132	122.639	128.274	126.284
2026	62.756	61.304	62.779	66.385
Após 2027	185.869	80.402	185.871	80.402
	493.245	510.463	523.630	519.600

Os empréstimos, financiamentos estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Circulante:		
Aquisição normal	1.132	1.779
Permuta financeira	114	11
	<u>1.246</u>	<u>1.790</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	1.731	1.903

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	22.213	17.240
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	18.705	12.540
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	34.654	19.116
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	4.351	21.123
	<u>79.923</u>	<u>70.019</u>
Circulante	44.796	22.537
Não Circulante	35.127	47.482

- (i) Saldo se refere a aquisição de novos terrenos para futura incorporação imobiliária, com permuta física.
- (ii) Saldo se refere a recebimento de promitentes oriundos de vendas de empreendimentos imobiliários, cuja cláusula suspensiva não havia sido cumprida até 30 de setembro de 2022.

12. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado				Saldo em 30/09/2022
	Saldo em 31/12/2021	Provisões	Reversão	Pagamentos	
Cíveis	50.770	13.678	(16.675)	(13.651)	34.122
Tributárias	2.146	73	-	-	2.219
Trabalhistas	10.377	3.759	-	(5.592)	8.544
	63.293	17.510	(16.675)	(19.243)	44.885

Cíveis

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 830 ações cíveis em andamento, dessas ações, 151 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 679 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (990 ações em 31 de dezembro de 2021, sendo 136 e 854 respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$34.122 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$62.727 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$50.770 e R\$38.447 respectivamente em 31 de dezembro de 2021). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações

A Companhia possui uma provisão, com data-base 30 de setembro de 2022, de R\$34.122 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R\$50.770 em 31 de dezembro de 2021). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

Tributárias

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia e suas controladas eram partes em 86 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 31 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 55 processos a Companhia e suas controladas eram rés (81, 31 e 50 respectivamente em 31 de dezembro de 2021). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$22.268, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$33.566 (R\$15.669 e R\$5.984 respectivamente em 31 de dezembro de 2021), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$2.196 (R\$2.146 em 31 de dezembro de 2021).

Trabalhistas

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia e suas controladas eram rés em 188 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$14.240 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$1.951 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (255, R\$17.293 e R\$3.157 respectivamente em 31 de dezembro de 2021). Do total de processos trabalhistas, 164 (o que representa 87,23%) foram movidos por

empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (211 o que representa 82,75% em 31 de dezembro de 2021).

Companhia possui uma provisão, com data-base 30 de setembro de 2022, de R\$8.544 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R\$10.377 em 31 de dezembro de 2021). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$6.458 sendo R\$2.712 no passivo circulante e R\$3.746 no passivo não circulante (R\$6.887, R\$4.781 e R\$2.106 respectivamente em 31 de dezembro de 2021) em conta própria.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	2.524	1.309
Imposto de renda e contribuição social	2.273	1.200
	<u>4.797</u>	<u>2.509</u>
Circulante	3.121	1.119
Não circulante	1.676	1.390

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	75.022	167.093	26.863	128.216
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(835)	(1.107)	1.281	2.748
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(2.209)	(4.332)	(2.673)	(6.136)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	<u>(3.044)</u>	<u>(5.439)</u>	<u>(1.392)</u>	<u>(3.388)</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 3,26% e 2,64%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de nove mês findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021.

	Controladora			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	1.656	(14.739)	(45.007)	(125.762)
Alíquota - 34%	563	5.011	15.302	42.759
Efeitos tributários de (exclusões) adições:				
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(2.039)	(7.893)	(4.465)	(12.808)
Sobre receitas não tributáveis (d)	1.589	13.729	1.377	6.321
Sobre equivalência patrimonial	6.055	15.279	(1.653)	(6.933)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	6.168	26.126	10.561	29.339

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R\$1.859.763, até de 30 de setembro de 2022 (sendo R\$1.782.920 bilhão até 31 de dezembro de 2021).
- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração e estorno de provisão para contingências trabalhista.

14. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

- a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos dos imóveis vendidos a apropriar

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	186.155	93.924
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(142.124)	(69.599)

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada.

- b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 30 de setembro de 2022, e é assim apresentada:

	R\$
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita de imóveis estoque a vender	488.593
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	359.056
Receita de imóveis vendidos apropriada	(172.901)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>186.155</u>

(*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 30 de setembro de 2022, estão demonstrados a seguir:

	R\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	139.536
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	187.865
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>327.401</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	131.383
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	142.124
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>273.507</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>600.908</u>

(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.

(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.

(iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia é de R\$1.868.316, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

	30/09/2022		31/12/2021	
Acionista	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	25.961.512	35,3	22.114.112	30,0
Outros acionistas	47.657.718	64,7	51.505.118	70,0
	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$39.682, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da segunda subscrição de ações realizada em 2016, R\$1.263 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da terceira subscrição de ações realizada em 2017, e R\$19.025 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da oferta de novas ações realizada em 2019.

c) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido apurado ao final do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
<u>Receita operacional líquida</u>				
Com venda de imóveis	54.062	143.746	17.621	89.588
(Reversão) e provisão para distratos de clientes (a)	16.732	14.475	463	12.319
Ajuste a valor presente	(404)	(1.745)	(94)	(278)
Com prestação de serviços	4.228	8.872	8.779	26.309
Impostos sobre as vendas	(2.472)	(5.157)	(1.342)	(4.364)
Receita operacional líquida	72.146	160.191	25.427	123.574
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>				
Custo dos imóveis vendidos	(43.192)	(112.167)	(17.995)	(79.912)
(Reversão) e provisão para distratos de clientes (a)	(10.603)	(6.663)	(1.501)	(8.201)
Custo dos serviços prestados	(5.024)	(12.700)	(5.616)	(16.190)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(2.962)	(11.336)	(2.194)	(9.146)
Custo das vendas e dos serviços	(61.781)	(142.866)	(27.306)	(113.449)

(a) Reversão da provisão para distratos de clientes registrado em "Receita operacional líquida" com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R\$14.475, R\$11.633 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 4), R\$1.501 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$1.341 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$12.319, R\$3.573, R\$4.616 e R\$4.130 respectivamente em 30 de setembro de 2021). E

uma reversão de provisão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$6.663 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 5), (sendo R\$8.201 respectivamente em 30 de setembro de 2021).

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Publicidade e propaganda	(4.426)	(11.434)	(6.510)	(15.469)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(991)	(6.479)	(851)	(3.052)
Manutenção de estandes de venda	(767)	(2.602)	(1.546)	(2.539)
Comissões sobre vendas	(935)	(1.501)	(121)	(1.037)
	<u>(7.119)</u>	<u>(22.016)</u>	<u>(9.028)</u>	<u>(22.097)</u>

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Pessoal	(2.713)	(8.256)	(4.250)	(11.416)	(4.045)	(14.142)	(6.044)	(18.155)
Ocupação	(94)	(279)	(239)	(589)	(300)	(684)	(441)	(1.053)
Utilidades e serviços	(519)	(1.772)	(909)	(2.543)	(1.332)	(4.851)	(1.766)	(4.644)
Serviços de terceiros	(1.098)	(2.653)	(1.113)	(3.119)	(2.014)	(5.477)	(2.931)	(7.488)
Consumo diversos obra	-	-	-	-	(4)	(142)	(158)	(377)
Marketing institucional	(338)	(464)	-	-	(338)	(464)	-	(2)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(403)	(1.396)	(596)	(1.899)	(1.259)	(4.313)	(962)	(4.504)
Outras despesas gerais administração	(814)	(2.049)	(522)	(2.004)	(519)	(1.172)	(665)	(1.531)
	<u>(5.979)</u>	<u>(16.869)</u>	<u>(7.629)</u>	<u>(21.570)</u>	<u>(9.811)</u>	<u>(31.245)</u>	<u>(12.967)</u>	<u>(37.754)</u>

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Despesas financeiras:								
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(10.257)	(45.110)	(26.820)	(64.954)	(7.408)	(33.199)	(25.614)	(61.242)
Despesas bancárias	(6)	(16)	(5)	(201)	(46)	(130)	(45)	(980)
Outras despesas financeiras (*)	(167)	(1.942)	(36)	(596)	(276)	(2.191)	(153)	(1.342)
	<u>(10.430)</u>	<u>(47.068)</u>	<u>(26.861)</u>	<u>(65.751)</u>	<u>(7.730)</u>	<u>(35.520)</u>	<u>(25.812)</u>	<u>(63.564)</u>
Receitas financeiras:								
Receitas de aplicações financeiras	3.437	12.147	1.875	5.387	5.365	15.945	2.190	5.763
Variação monetária ativa e juros	-	-	-	-	(1.688)	1.281	3.938	13.185
Juros e atualização sobre empréstimos	762	809	20	46	762	809	20	46
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	-	-	340	763	153	465
Outras receitas financeiras (**)	797	1.838	956	1.021	3.687	5.238	1.731	2.660
	<u>4.996</u>	<u>14.794</u>	<u>2.851</u>	<u>6.454</u>	<u>8.466</u>	<u>24.036</u>	<u>8.032</u>	<u>22.119</u>

(*) Despesa no valor de R\$1.341, referente fee sobre resgate antecipado nas 8ª e 10ª debênture.

(**) Receita no valor de R\$2.107, referente correção Selic de processo de repetição de indébito de ISS (Pauta Fiscal SP) transitado em julgado.

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controlada				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/06/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 8.c	(2.393)	(4.910)	(2.392)	(8.904)	(2.393)	(4.910)	(2.392)	(8.904)
Custo com venda de imobilizado	-	-	25	25	-	-	25	25
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	-	-	(277)	(922)	-	-
Ganho com venda de Imobilizado	-	9	-	-	-	25	(1.822)	(3.673)
Ganho (Perda) na venda de participações societárias – nota nº 8.b (ii), (iii) e (iv)	(669)	(669)	-	1.606	(669)	(669)	-	-
Gastos com prospecção de terrenos	(25)	(71)	(152)	(594)	(25)	(72)	(232)	(864)
Reversão/Provisão para perdas com parceiros em negócios (a)	-	4.482	-	(3.722)	-	4.482	-	(3.722)
Reversão/Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	-	-	5.336	6.810	-	(1.718)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas (d)	1.211	(181)	(1.009)	(3.561)	6.487	4.683	8.069	(23.373)
Perdas com indenizações a clientes	-	-	-	-	(2.480)	(6.380)	(3.070)	(13.159)
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	(2)	(244)	(1.005)	(1.036)	3.753	10.197	(838)	(821)
Reversão provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	153	1.635	-	497
	(1.878)	(1.584)	(4.533)	(16.186)	9.885	14.879	(260)	(55.712)

- (a) Reversão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros. Em 23 de junho de 2022 a Porto Ferraz Construtora Ltda., assinou a confissão de dívida com novo vencimento, reconhecendo uma reversão de provisão no montante R\$4.482.
- (b) Em 30 de setembro de 2022 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$6.810. Em 30 de setembro de 2021, a Companhia reavaliou o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar e identificou a necessidade de provisão no montante de R\$1.718.
- (c) Em 02 de junho de 2022 houve o recebimento de R\$6.000 referente acordo por indenização com a Votorantim Cimentos e R\$3.663 encontra-se em prazo de cumprimento de sentença, referente ao processo de repetição de indébito de ISS (Pauta Fiscal SP) transitado em julgado.
- (d) No semestre findo em 30 de junho de 2021 houve gastos cíveis de R\$41.201 referente acordo com a CPE - Companhia de Participações e Empreendimentos, para extinção de demandas judiciais, conforme fato divulgado em fato relevante em 27 de maio de 2021.

21. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de "Obrigações Trabalhistas", que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R\$3.300, sendo R\$1.800 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$825 na rubrica "Custos de Construção" e R\$675 na rubrica "Honorários da Administração". (Em 30 de setembro de 2021, a Companhia registrou provisão de PLR R\$4.156, sendo R\$2.222 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$909 na rubrica "Custos de Construção" e R\$1.025 na rubrica "Honorários da Administração").

22. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

Em 05 de maio de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, e alterado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária em 23 de abril de 2021: (i) aprovação do Segundo Plano de Incentivo de Longo Prazo ("2º Plano – ILP").

O 2º Plano ILP prevê a possibilidade de atribuição de bônus consubstanciado no recebimento de valor financeiro, em moeda corrente nacional, referenciado no valor de ações e/ou na valorização de ações de emissão da Companhia, com ou sem desconto. O bônus deve ser calculado em conformidade com os termos definidos na respectiva outorga, a partir da definição de elementos sobre os quais o bônus estará referenciado, incluindo número de ações em que está referenciado o bônus e o valor de referência das ações para fins de cálculo do bônus, sempre observados os limites, termos e condições do 2º Plano ILP.

O Plano tem como objetivos: (i) alinhar os interesses dos beneficiários aos interesses da Companhia e de seus acionistas, vinculando parte da remuneração dos Beneficiários ao desempenho da Companhia e à geração de valor para seus acionistas, participando em conjunto com os demais acionistas da valorização das ações bem como dos riscos a que a Companhia está sujeita; (ii) possibilitar à Companhia atrair e reter os beneficiários em seu quadro de administradores estatutários, executivos não estatutários e demais executivos elegíveis; e (iii) estimular o crescimento, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e, consequentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

A administração do 2º Plano ILP cabe ao Conselho de Administração, observada a possibilidade de delegação da competência para administração de Programas aprovados no âmbito do 2º Plano ILP à Diretoria da Companhia (desde que o referido programa não permita a indicação de diretores estatutários da Companhia como beneficiários).

Podem ser beneficiários do 2º Plano ILP os diretores estatutários e não estatutários, gerentes, coordenadores, especialistas e demais empregados da Companhia e/ou de suas controladas, e administradores das controladas da Companhia, conforme venha a ser definido pelo Conselho de Administração, ou, nos casos em que o Conselho de Administração delegar as competências para administração do Programa, pela Diretoria.

Em 24 de junho de 2020, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Primeiro e Segundo Programa de Incentivo a Longo Prazo (1º Programa – ILP e 2º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 1º e 2º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de

setembro de 2022 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 607.786, dividido em 110.780 ações e 497.006 opções.

Em 24 de fevereiro de 2021, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Quinto e Sexto Programa de Incentivo a Longo Prazo (5º Programa – ILP e 6º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 5º e 6º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de setembro de 2022 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 488.364, dividido em 144.633 ações e 343.731 opções.

Em 23 de março de 2022, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Sétimo e Oitavo Programa de Incentivo a Longo Prazo (7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 7º e 8º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de Setembro de 2022 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.280.992, dividido em 451.781 ações e 829.211 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (1º Programa – ILP, 2º Programa – ILP, 5º Programa – ILP, 6º Programa – ILP, 7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP) o montante de 2.377.142 ações, que representa 3,23% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 15 a.).

A Companhia mantém no passivo circulante a provisão acumulada de R\$637 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 o montante de R\$637, sendo R\$ 164 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$473 na rubrica “Honorários da Administração”, (Em 30 de setembro de 2021, foi feita uma reversão da provisão devido a reavaliação do valor justo no montante de (R\$5.462), sendo (R\$666) na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e (R\$4.796) na rubrica “Honorários da Administração”).

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas informações trimestrais, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

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 realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e segunda linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a 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, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 3.2).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 9).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (na nota explicativa nº 4)

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 6, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 3.1	Nível 2	70.426	70.426	88.982	88.982	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	20.798	20.798	49.474	49.474	(*)
Contas a receber – Nota 4	Nível 2	-	-	120.686	120.686	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6	Nível 2	64.477	64.477	7.289	7.289	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	18.287	18.287	66.582	66.582	(**)
		<u>173.988</u>	<u>173.988</u>	<u>333.013</u>	<u>333.013</u>	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 9	Nível 2	10.012	10.019	40.474	40.481	(**)
Debêntures – Nota 9 (i)	Nível 2	537.703	513.196	537.703	513.196	(**)
Fornecedores	Nível 2	692	692	6.900	6.900	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 10	Nível 2	-	-	2.977	2.977	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6	Nível 2	232.841	232.841	70.347	70.347	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2			30.692	30.692	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 22	Nível 2	637	637	637	637	(*)
		<u>781.885</u>	<u>757.385</u>	<u>689.730</u>	<u>665.230</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 30 de setembro de 2022.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de setembro de 2022 e como segue:

	Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures 9ª e 14ª Emissão	CDI + 3,75%.	CDI + 3,75% a.a.	março/2026 a abril/2028
Debêntures 7ª, 9ª, 11ª, 12ª e 13ª Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 10,22%	maio/2025 a junho/2028
CCB	CDI + 3,90% a.a	CDI + 3,75% a.a.	setembro/2023
Títulos securitizados	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	Contrato cliente

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas informações trimestrais pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 30 de setembro de 2022.

A Companhia e suas subsidiárias aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujos ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de "swap", "hedge" ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.
- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se

aproximam de seu respectivo valor de mercado.

- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado apresenta variações para o valor justo conforme nota explicativa nº 23 b.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de setembro de 2022 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 30 de setembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	13,00%	9,75%	6,50%
Posição em 30/09/2022 = R\$133.425 (*)		17.345	13.009	8.673

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 30 de setembro de 2022.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 30 de setembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2021 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 30 de setembro de 2022, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures	IPCA	5,09%	6,36%	7,64%
Posição em 30/09/2022 = R\$362.103 (i)		18.431	23.030	27.665
Debêntures	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 30/09/2022 = R\$175.600 (i)		22.828	28.535	34.242
CCBs	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 30/09/2022 = R\$10.012 (i)		1.302	1.627	1.952

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Financiamento à construção (SFH) Posição em 30/09/2022 = R\$9.847 (ii)	CDI	13,00% 1.280	16,25% 1.600	19,50% 1.920
Financiamento à construção (SFH) Posição em 30/09/2022 = R\$5.088 (ii)	TR	2,00% 102	2,50% 127	3,00% 153
Financiamento à construção (SFH) Posição em 30/09/2022 = R\$15.289 (ii)	POUPANÇA	6,17% 943	7,71% 1.179	9,26% 1.416
Títulos Securitizados Posição em 30/09/2022 = R\$238(ii)	IPCA	5,09% 12	6,36% 15	7,64% 18
		44.898	56.113	67.366

- (i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 30 de setembro de 2022.
- (ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2022.

24. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 30 de setembro de 2022, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível	31/12/2025	-	411.427
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2023	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2023	100.000	100.000

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Companhia.

25. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia não prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro em 30 de setembro de 2022.

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia possuíam, no período de seis meses findo em 30 de setembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$238 e R\$1.035, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 9):

Ano	30/09/2022	31/12/2021
2022	30	454
2023	68	242
Após 2023	140	339
	238	1.035

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico NBC TG 22 (IFRS 8). Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

27. RESULTADO POR AÇÃO

Básico e diluído: o cálculo básico e diluído do resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período:

Controladora				
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Lucro (Prejuízo) do período	1.656	(14.741)	(45.007)	(125.762)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	0,02249	(0,20023)	(0,61135)	(1,70828)
Consolidado				
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	A	A	A	A
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Lucro (Prejuízo) do período atribuível aos acionistas	1.656	(14.741)	(45.007)	(125.762)
Lucro (Prejuízo) do período atribuível participação não controladores	254	149	(495)	(420)
	1.910	(14.592)	(45.502)	(126.182)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	0,02594	(0,19821)	(0,61807)	(1,71399)

- (a) Considerado o grupamento das ações ordinárias aprovado em 05 de maio de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação.

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e 2021 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantém-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do período.