

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

Objeto social

A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL" ou "Companhia") foi constituída em 13 de julho de 1962, atua sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e tem sua sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar, Edifício Corporate Bloco C. Atualmente, suas operações compreendem a execução e administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, e incorporações de empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades, como sócia, cotista ou acionista.

Subscrição de bônus

Em 25 de julho de 2022, houve a formalização a homologação da emissão e atribuição de 3.720.752 bônus de subscrição (3.336.890, foram subscritos para Eztec Empreendimentos e Participações S.A – (Vide Nota 2(d)(ii)), na forma escritural e nominativa, como vantagem adicional aos subscritores das ações do aumento de capital, de modo que, para cada 1 (uma) nova ação ordinária subscrita, foram entregues 2 (dois) bônus de subscrição. Os bônus de subscrição foram emitidos e creditados em nome dos subscritores e a Administração está avaliando os impactos contábeis da transação para as demonstrações financeiras anuais.

2. Base de preparação das informações trimestrais

a) Base de apresentação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais intermediárias condensadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das informações trimestrais do trimestre findo em 30 de setembro de 2022. As informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

As informações trimestrais individuais e consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição na NBC TG 21 Demonstração Intermediária e orientações da Comissão de Valores Mobiliários (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).

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às informações trimestrais separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs aplicáveis às informações trimestrais separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas informações trimestrais separadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das informações trimestrais--Continuação

a) Base de apresentação--Continuação

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações financeiras intermediárias de 30 de setembro de 2022 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas informações trimestrais anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021, aprovadas pelo Conselho de Administração em 25 de fevereiro de 2022 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais. As informações trimestrais da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 11 de novembro de 2022.

b) Base de mensuração

As informações trimestrais foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Empresas do grupo e participação acionária

As informações trimestrais individuais e consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e pelo pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e compreendem as informações trimestrais da Companhia e de suas sociedades controladas, mencionadas na nota 9.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das informações trimestrais--Continuação

d) Empresas do grupo e participação acionária--Continuação

Controladas	Participação acionária - %	
	30/09/2022	31/12/2021
<u>Controladas diretas</u>		
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	100,00	100,00
CAL – Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg Vendas Ltda.	100,00	100,00
<u>Controladas indiretas</u>		
Bari Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Barolo Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Ferrette Incorporação Ltda. (i)	-	100,00
Novara Incorporação Ltda. (i)	-	100,00
Varese Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Viseu Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Alberobello Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Latina Incorporação SPE Ltda. (i)	-	100,00
Livorno Incorporação SPE Ltda.	100,00	100,00
Perugia Incorporação SPE Ltda. (i)	-	100,00
Ragusa Incorporação SPE Ltda. (i)	-	100,00
Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Nota 9 (i))	-	100,00
<u>Coligadas diretas</u>		
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	15,00	15,00
EZCAL Participações Ltda. (ii)	50,00	-
<u>Coligadas indiretas</u>		
Amadora Incorporação Ltda.	10,00	10,00
Aosta Incorporação Ltda.	35,00	35,00
Laurenza Incorporação SPE Ltda.	37,00	37,00
Lion Incorporação SPE Ltda.	40,00	40,00
SPE Bandeira Incorporação Ltda.	49,00	49,00
Toliara Incorporação SPE Ltda. (i)	-	30,00
Valência Incorporação Ltda.	50,00	50,00

(i) Encerramento de investida com participação acionária de 30% Toliara Incorporações SPE Ltda. conforme distrato social de 20 de janeiro de 2022. Encerramento de investidas com participação acionária de 100% Latina Incorporação SPE Ltda., Perugia Incorporação SPE Ltda. e Ragusa Incorporação SPE Ltda. conforme distrato social de 31 de agosto de 2022. Encerramento de investidas com participação acionária de 100% Ferrette Incorporação Ltda. e Novara Incorporação Ltda. conforme distrato social de 30 de setembro de 2022;

(ii) Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um "Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças", com a EzTec Empreendimentos e Participações S.A. ("EzTec"), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários através EZCAL Participações Ltda., a qual foi constituída, conforme Instrumento Particular de Constituição de 16 de maio de 2022, e estruturada para o desenvolvimento de empreendimentos com um Valor Geral de Vendas ("VGv") estimado de R\$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. A transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à EzTec que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos e mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Companhia. Caso exercida tal opção de subscrição, a EzTec passará a compartilhar o controle da Companhia. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre as partes. Em agosto de 2022 foi emitido o referido bônus de subscrição de 3.336.890 ações da Companhia em favor da Eztec. Essa transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e até o momento houve integralização de capital na EZCAL Participações Ltda. até 30 de setembro de 2022 no montante de R\$ 31.242.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das informações trimestrais--Continuação

e) Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais individuais e consolidadas. As informações trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações trimestrais

i) Controladas

Informações trimestrais de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas informações trimestrais consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma “*joint venture*” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “*joint venture*” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas informações trimestrais individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

iii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das informações trimestrais --Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

i) Outras considerações

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o seu valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 30 de setembro de 2022, tem constituída uma provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos em coligadas no montante de R\$1.181 no consolidado (31 de dezembro de 2021: R\$1.143), conforme Nota 9.

e) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

A Administração monitora constantemente a liquidez da Companhia e tem como plano de ação a busca de investidores financeiros parceiros para participar em conjunto dos empreendimentos imobiliários. Além disso, temos como alternativa, caso necessário, a busca por financiamento bancário ou aumento de capital. Os indicadores financeiros são o capital circulante líquido positivo em 30 de setembro de 2022 na controladora em R\$491 (negativo em R\$1.862 em 31 de dezembro de 2021) e positivo no consolidado de R\$78.324 (positivo em R\$55.839 em 31 de dezembro de 2021) e a geração de caixa operacional para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 na controladora negativo em R\$14.727 (negativo em R\$6.166 em 30 de setembro de 2021) e positivo no consolidado em R\$15.228 (negativo no consolidado em R\$14.720 em 30 de setembro de 2021). A Administração entende que tais indicadores estão representados, principalmente, pelo período de investimentos para o novo ciclo de crescimento com novos lançamentos e contratações de obras ao longo de 2022.

A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3 às informações anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e permanecem válidas.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as informações trimestrais anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas informações anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, 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, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Sumário das principais práticas e políticas contábeis--Continuação

3.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas

A seguir indicamos as principais estimativas e premissas utilizadas na preparação das informações trimestrais:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos estoques, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido ao valor.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	2	2	4.934	884
Aplicações financeiras (a)	1.130	374	23.356	26.397
	1.132	376	28.290	27.281

- (a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDB e operações compromissadas, remuneradas a taxas entre 50% e 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e para as quais não há restrições para resgate imediato.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber por serviços prestados (a)	-	1	5.851	3.594
Contas a receber por venda de imóveis (b)	-	-	38.154	19.645
	-	1	44.005	23.239
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	-	-	(245)	(245)
Ajuste a valor presente (d)	-	-	(498)	(598)
	-	1	43.262	22.396
Circulante	-	1	42.031	13.789
Não circulante	-	-	1.231	8.607

- Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras, assistência técnica e comissão de vendas.
- Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas e em andamento. O saldo é atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e juros pela Tabela Price de 12% ao ano. O saldo é 100% garantido por alienação fiduciária.
- A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas esperadas na realização das contas a receber, que consiste no modelo de negócio aplicado pela Companhia, considerando tanto o histórico de perdas quanto a expectativa de perda futura esperada de acordo com a CPC-48. A liquidação dessas transações envolvendo estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.
- A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média ponderada dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC-M acumulado dos últimos 12 meses comparado com a média do NTN-B, dos dois o maior. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 5,86% a.a. (em 31 de dezembro de 2021 – 5,11% a.a.).

O saldo em 30 de setembro de 2022 e de 31 de dezembro de 2021 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas (a)				
Até 60 dias	-	-	2	20
De 61 a 90 dias	-	-	-	-
De 91 a 180 dias	-	-	4	19
De 181 a 365 dias	-	-	-	-
Acima de 365 dias	-	-	-	345
	-	-	6	384
A vencer				
2022	-	1	22.768	13.405
2023	-	-	19.262	8.301
Após 2024	-	-	1.226	306
	-	1	43.262	22.396

Os saldos vencidos, em sua maioria, são recebíveis de vendas de unidades imobiliárias, para os quais a Companhia tem atuado para a regularização da inadimplência. A Companhia possui expectativa de realização da totalidade do contas a receber, tendo em vista que os valores de mercado das unidades são superiores ao saldo registrado em contas a receber uma vez que os saldos são garantidos por alienação fiduciária.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis em construção (b)	-	-	29.222	41.005
Loteamentos	211	211	546	544
Provisão para desvalorização de loteamentos a comercializar (a)	(106)	(106)	(317)	(317)
Adiantamento para futura aquisição de terreno	-	-	-	291
Terreno para futura incorporação (c)	-	-	21.650	25.770
	105	105	51.101	67.293
Circulante	-	-	50.874	67.066
Não circulante	105	105	227	227

A Administração da Companhia revisa trimestralmente o valor contábil dos seus terrenos e imóveis a comercializar em construção para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência de análise do valor realizável líquido e registra a provisão das possíveis perdas nos seus estoques.

(a) Saldo referente a provisão para desvalorização de loteamentos a comercializar.

(b) Custos incorridos referente a obra do empreendimento Lindenberg Cambuí (SPE Viseu) localizado no bairro Cambuí na cidade de Campinas/SP, no qual teve o lançamento e o início de obra em março/2020 e o empreendimento Lindenberg Vila Mariana (SPE Barolo) localizado no bairro de Vila Mariana na cidade de São Paulo/SP, no qual teve o lançamento em dezembro de 2020 e o início de obra em abril de 2021;

(c) Saldo é composto por: i) outorga onerosa com potencial construtivo de imóvel de 19.387m², adquirido em 16 de julho de 2021 da Fundação Maria Luisa e Oscar Americano no montante atualizado de R\$6.977. ii) Aquisição de lotes de terrenos situados na Rua Guarará, no montante de R\$12.195. Adicionalmente, em 30 de setembro de 2022 há valores de custos de incorporação de terrenos no montante de R\$2.478 (R\$1.078 em 31 de dezembro de 2021).

7. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
IRRF sobre serviços	89	89	637	481
CSLL retido a recuperar	34	34	297	285
IRRF sobre aplicação financeira	48	61	212	158
Outros impostos	2	11	733	231
	173	195	1.879	1.155
Circulante	6	-	1.137	354
Não circulante	167	195	742	801

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas

8.1. Receitas com partes relacionadas

Conforme demonstrado a seguir, a receita bruta é formada pela prestação de serviços e venda de unidades imobiliárias a terceiros para período findo em 30 de setembro de 2022 e 2021 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 decorre de contratos firmados com suas coligadas, principalmente as sociedades investidas da controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.:

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Receitas com partes relacionadas	12.968	6.076
Receitas com terceiros	69.754	56.930
Receita bruta (líquida de AVP)	82.722	63.006
Representatividade das receitas com partes relacionadas	15,68%	9,64%

8.2. Contas a receber de partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Dividendos a receber</u>				
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	130	130
Novara Incorporação Ltda.	-	-	-	4
<u>Mútuos (a)</u>				
Nabi Andrade Construtora Ltda.	-	496	-	496
<u>Conta corrente partes relacionadas (c)</u>				
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	-	-	7.335	1.701
<u>Reembolso de despesas (b)</u>				
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	-	1.650
Alto de Pinheiros Incorporação Ltda.	16	16	16	16
Lion Incorporação Ltda.	24	24	24	24
Clermont Incorporação SPE Ltda.	118	118	118	118
Madiere Incorporação Ltda.	58	58	58	58
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	4	4	4	4
NDA Construções Ltda. / Alfacon Construções Ltda.	116	116	116	116
	336	832	7.801	4.317
Circulante	15	15	7.480	1.645
Não circulante	321	817	321	2.672

- (a) Referem-se ao mútuo a receber com partes relacionadas, sendo que o valor referente a Nabi Andrade Construtora Ltda está em processo de recuperação judicial, porém, em 2021 a Companhia recebeu decisão judicial desfavorável para execução processual para recebimento de parte do montante e, dessa forma, efetuou baixa para perdas no valor de R\$4.253, o qual foi atualizado monetariamente até a data da sua baixa. Essa decisão está suportada pelos assessores jurídicos externos da Companhia.
- (b) Referente a reembolso de despesas sendo que os valores praticados são os mesmos de mercado e com expectativa de realização dos valores em 2022.
- (c) Referente conta corrente entre partes relacionadas com a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. para manutenção das operações entre elas. Possui vencimento em 31 de dezembro de 2022 sem garantias.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

8.3. Débito com parceiros em empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Sociedade em Conta de Participação (a)</u>				
Rimini Incorporação	24.758	25.378	24.758	25.378
Bari Incorporação	-	-	12.663	-
Não circulante	24.758	25.378	37.421	25.378

(a) A Sociedade em Conta de Participação (SCPs) é o acordo entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no artigo 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios-participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação) parte do resultado mensal da SCP até a conclusão do seu fim específico. As participações dos sócios participantes são as seguintes para cada empreendimento:

- Rimini Incorporação – 9,14%
- Bari Incorporação – 23,00%

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação das SCPs no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo anterior	25.378	23.029	25.378	27.086
Aportes	-	-	12.663	629
Repasse pagos	(2.286)	-	(2.286)	(4.308)
Repasse apurados do período/exercício	1.666	2.349	1.666	1.971
Saldo final	24.758	25.378	37.421	25.378

8.4. Débitos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Mútuo</u>				
EZ TEC Empreendimentos e Participações S/A (i)	7.938	-	7.938	-
Passivo não circulante	7.938	-	7.938	-

- (i) Referem-se a concessão de empréstimo pela EZ TEC à Companhia no montante limite de até R\$32.500 no prazo de até 24 meses para que a Companhia cumpra com as suas obrigações de aporte, de mútuo e de adiantamentos para futuros aumentos de capital na EZCAL Participações Ltda. na medida e proporção em que necessite de recursos, conforme contrato de mútuo de 16 de maio de 2022. Todos os impostos e taxas ou encargos tributários de qualquer natureza incidentes serão recolhidos nos termos da legislação aplicável.

8.5. Remuneração da administração e diretores

Em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 28 de abril de 2022, foi aprovada a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$6.750. Nos nove meses findos em 30 de setembro de 2022, o montante pago aos administradores foi de R\$1.562 na Controladora e de R\$2.064 no Consolidado (R\$1.542 Controladora e R\$2.039 no Consolidado nos nove meses findo em 30 de setembro de 2021), registrados nas rubricas de custo dos serviços prestados e despesas gerais e administrativas, mencionadas na Nota 20.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Investimentos em controladas e coligadas (a)	103.834	78.097	82.137	62.496
Encargos capitalizados	4.405	2.692	4.405	2.692
	108.239	80.789	86.542	65.188
Provisão para perdas com controladas e coligadas (a)	-	(1.439)	(1.181)	(1.143)
	108.239	79.350	85.361	64.045

- a) Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Quando o patrimônio líquido está negativo, são apresentadas no passivo não circulante na conta de provisão para perdas com investimentos.

As principais informações das participações societárias diretas e a composição dos investimentos, são como segue:

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos e provisão para perdas de investimentos--Continuação

Controladora – 30 de setembro de 2022									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do período	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Controladas</u>									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	36	121	2	2	153	9	100%	152	9
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	20.612	2.714	5.741	886	16.700	(2.092)	100%	16.701	(2.092)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	110.434	23.119	59.804	43.872	29.877	11.491	100%	29.876	11.491
Lindenberg Vendas Ltda.	436	11	51	-	396	426	100%	396	426
<u>Coligadas diretas</u>									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	242.488	66.253	30.772	2.348	275.621	18.995	15%	41.343	2.734
EZCAL Participações Ltda.	82.469	1.779	22.546	30.971	30.731	(511)	50%	15.366	(256)
								103.834	12.312
								Investimentos em coligadas	103.834
Consolidado – 30 de setembro de 2022									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Coligadas</u>									
Amadora Incorporação Ltda.	197	410	1.424	16	(833)	45	10%	(84)	5
Aosta Incorporação Ltda.	70.512	10.984	16.919	338	64.239	(1.422)	35%	17.990	(568)
Lion Incorporação Ltda.	82	-	1	-	81	(10)	40%	66	(4)
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	242.488	66.253	30.772	2.348	275.621	18.995	15%	41.343	2.734
EZCAL Participações Ltda.	82.469	1.779	22.546	30.971	30.731	(511)	50%	15.366	(256)
SPE Bandeira Incorporação S.A.	68.729	8	8.516	45.708	14.513	4.927	49%	7.112	2.414
Valencia Incorporação Ltda.	5	249	-	57	197	(5)	50%	260	(3)
Laurenza Incorporação Ltda.	419	29	9	1	438	49	37%	(1.097)	18
								80.956	4.340
								Investimentos em coligadas	82.137
								Provisão para perdas com coligadas	(1.181)

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos e provisão para perdas de investimentos--Continuação

Controladora – 31 de dezembro de 2021									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	circulante	Não circulante	circulante	Não circulante					
Controladas									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	49	133	3	3	176	(345)	100%	176	(345)
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	4.590	1.835	7.266	598	(1.440)	(7.593)	100%	(1.439)	(7.593)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	112.321	23.320	59.622	41.251	34.768	20.605	100%	34.768	20.606
Lindenberg Vendas Ltda.	907	16	130	-	793	2.072	100%	793	2.071
Coligadas diretas									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	259.358	48.866	24.631	1.196	282.399	30.581	15%	42.360	4.587
								76.658	19.326

Investimentos em coligadas 78.097
Provisão para perdas com coligadas (1.439)

Consolidado – 31 de dezembro de 2021									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	circulante	Não circulante	circulante	Não circulante					
Coligadas									
Amadora Incorporação Ltda.	96	529	1.442	21	(838)	262	10%	(84)	26
Aosta Incorporação Ltda.	113.618	511	34.447	30.264	42.019	17.343	35%	14.706	6.070
Lion Incorporação Ltda.	82	-	22	-	60	2	40%	57	1
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	259.358	58.866	24.631	1.196	282.399	30.581	15%	42.361	4.587
SPE Bandeira Incorporação S.A.	49.532	10.227	9.555	39.779	10.426	2.517	49%	5.109	1.233
Valencia Incorporação Ltda.	10	249	-	57	202	357	50%	263	179
Laurenza Incorporação Ltda.	401	152	8	6	539	(622)	37%	(1.059)	(229)
								61.353	11.867

Investimentos em coligadas 62.496
Provisão para perdas com coligadas (1.143)

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos e provisão para perdas de investimentos--Continuação

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021. A Companhia mantém acordo de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio, sendo de que não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

A movimentação dos investimentos para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Saldos no início do período	79.350	73.246	64.045	50.473
Venda de participação em investimentos (i)	-	-	(9.232)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	15.621	-	28.703	1.790
Integralização do adiantamento para futuro aumento de capital	48.461	12.461	13	1.757
Dividendos recebidos	(49.218)	(24.667)	(4.221)	(569)
Equivalência patrimonial	12.312	10.051	4.340	4.567
Encargos financeiros capitalizados	4.815	2.436	4.815	2.436
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado	(3.102)	(1.063)	(3.102)	(1.063)
Saldos no fim do período	108.239	72.464	85.361	59.391

- (i) Em 1 de setembro de 2022 a Companhia, por meio da sua controlada Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda. vendeu a totalidade de suas quotas da sociedade na Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. para a coligada EZCAL Participações Ltda. conforme 3º alteração de Contrato Social. A negociação de venda foi efetuada com base no acervo líquido que constava do balanço patrimonial em 01 de setembro de 2022 da Gregório, o qual correspondia a um montante total de R\$9.232 registrado nos livros contábeis da Empresa e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essa venda gerou um resultado de R\$1.768.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações tributárias parceladas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV	342	447	342	547
	342	447	342	547
Circulante	164	158	164	258
Não circulante	178	289	178	289

As movimentações das obrigações tributárias parceladas para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Saldos no início do período	447	579	547	812
Juros provisionados	16	8	18	13
Amortização do principal e juros	(121)	(117)	(223)	(221)
Saldos no final do período	342	470	342	604

Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941/09 e da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/09, a Receita Federal do Brasil instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de REFIS IV. A opção pelos parcelamentos de que trata essa Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Esse programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, com prazo que varia entre 30 e 180 meses, dependendo da natureza dos débitos e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada à inexistência de atraso no pagamento das parcelas e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Esse parcelamento prevê, entre outros: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social dos valores remanescentes de multa e juros.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações por aquisição de terrenos

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Gregório Empreend. Imob. SPE Ltda (a)	-	9.901
Permuta financeira a pagar (b)	9.690	9.741
	9.690	19.642
Circulante	9.690	16.466
Não circulante	-	3.176

- a) Aquisição de 7 lotes em dezembro de 2021 na Rua Gregório Serrão, São Paulo/SP para futuro empreendimento na SPE Gregório, no valor de R\$17.989, sendo R\$15.489 já pagos até junho de 2022, e R\$2.500 como permuta física com vencimento em novembro de 2022. Vale ressaltar que do total dos 7 lotes adquiridos, somente o lote número 15 possui correção monetária pelo INCC-M. Aquisição adicional de 6 lotes em janeiro e março de 2022 na Rua Gregório Serrão, São Paulo/SP para futuro empreendimento na SPE Gregório, no valor de R\$16.227, sendo R\$11.501 já pagos até 30 de junho de 2022, R\$1.200 a pagar com vencimentos até abril de 2023 e R\$3.525 como permuta física com vencimentos até dezembro de 2022 (Nota 15). Vale ressaltar que do total dos 13 lotes adquiridos, somente 2 lotes possuem correção monetária pelo INCC-M. Em 1 de setembro de 2022 a Companhia vendeu a totalidade de suas quotas da sociedade na Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. para a coligada EZCAL Participações Ltda. conforme 3º alteração de Contrato Social.

Aquisição de imóvel em 22 de janeiro de 2019 a Rua Barreto Leme, nº2.175, Cambuí/Campinas no valor de R\$16.745 que serão pagos com permuta financeira de 24% do VGV – Volume Geral de Vendas e 36 parcelas mensais de R\$43 corrigidas pelo IGP-M. Até 30 de setembro de 2022 foram liquidadas 43 parcelas de R\$43 referente aluguel virtual e 25 parcelas da permuta financeira.

12. Provisões para garantias e demandas judiciais

	Controladora		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)	Provisão para garantia (a)	Total
Saldos finais em 31 de dezembro de 2021	15.243	-	15.243
Variações líquidas no período	(2.077)	-	(2.077)
Saldos finais em 30 de setembro de 2022	13.166	-	13.166

	Consolidado		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)	Provisão para garantia (a)	Total
Saldos finais em 31 de dezembro de 2021	15.243	1.747	16.990
Variações líquidas no período	(2.077)	1.288	(789)
Saldos finais em 30 de setembro de 2022	13.166	3.035	16.201
Circulante em 30 de setembro de 2022	-	2.216	2.216
Não circulante em 30 de setembro de 2022	13.166	819	13.985
Circulante em 31 de dezembro de 2021	-	1.227	1.227
Não circulante em 31 de dezembro de 2021	15.243	520	15.763

- (a) A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão para garantias é registrada na controlada ao longo da construção dos empreendimentos administrados pela Companhia e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controlada, e na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "manutenção de obras prontas".

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisões para garantias e demandas judiciais--Continuação

(b) São representados os processos classificados com o risco de perda provável:

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhista	5.010	7.160
Tributário	356	657
Cível	7.800	7.426
	13.166	15.243

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, cíveis e tributários em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$13.730 de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas (R\$11.255 em 31 de dezembro de 2021).

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI (a)	45.256	29.731	60.842	57.075
Cédula de Crédito Bancário Imobiliário – CCBI (b)	-	-	19.153	20.050
Financiamento à construção de empreendimento SFH (c)	-	-	25.086	10.775
Gastos na emissão de CRI	-	(709)	-	(803)
	45.256	29.022	105.081	87.097
Circulante	-	-	26.058	8.747
Não circulante	45.256	29.022	79.023	78.350

- a) Em 19 de agosto de 2020, a Companhia realizou sua emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de abril de 2020. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 35.000 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$35.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora: SPE Bandeira, SPE Barolo, SPE Monza, SPE Forenza) com garantia dos recebíveis das SPE Bandeira, SPE Viseu e SPE Barolo. As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação do CDI, acrescida de 6% ao ano e cujo vencimento será em 12 parcelas mensais com a primeira em 12 de agosto de 2024. Em 30 de março de 2022 houve a liquidação dessa operação.

Em 17 de dezembro de 2021, a SPE Gregório emitiu notas promissórias eletronicamente, no montante total de R\$ 27.278, com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, com finalidade e destinação ao desenvolvimento do empreendimento através da controlada direta, SPE Gregório e subscritas pela securitizadora, sendo que os créditos imobiliários decorrentes das notas promissórias ensejaram a emissão de cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), as quais serviram de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª Série da 68ª Emissão da Securitizadora ("CRI"). A emissão conta com a garantia Alienação Fiduciária dos imóveis, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE Gregório, Fiança e Fundo de despesa na qual ocorrerá o vencimento em uma única parcela em 16 de dezembro de 2027 a uma taxa de 10,25% ao ano com correção monetária pelo IPCA.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Em 22 de março de 2022, a Companhia realizou suas emissões das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de março de 2022. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 50.000 notas comerciais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$50.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participações das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora: SPE Bandeira, SPE Barolo, SPE Viseu). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão a uma taxa de 8,15% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em junho de 2026.

A Companhia realizou a primeira emissão de notas comerciais, para colocação privada, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2022, que se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários com consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários em uma única série, da 95ª emissão da VERT Companhia Securitizadora. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participação de cedente fiduciante (investida da Controladora: SPE Aosta). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão a uma taxa de 10,25% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em dezembro de 2027.

- b) A Companhia contraiu linha de crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel que conta com garantia representada pela cessão fiduciária de Direitos creditórios da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade da cedente fiduciante (investida da Controladora: Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.) com garantia de alienação fiduciária dos imóveis da SPE Viseu, conforme composição abaixo:

- Em 30/04/2021 o valor nominal de R\$10.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,54% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais com a primeira em 01 de junho de 2022;
- Em 16/07/2021 o valor nominal de R\$4.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,54% ao ano e cujo vencimento será em 6 parcelas mensais com a primeira em 01 de agosto de 2022;
- Em 20/09/2021 o valor nominal de R\$6.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,78% ao ano e cujo vencimento será em 12 parcelas mensais com a primeira em 01 de outubro de 2022;

Em 11 de maio de 2022 ocorreu o aditamento às cédulas de crédito bancário alterando o vencimento para 13 de maio de 2025 e a taxa para 5,54% ao ano.

Adicionalmente, em 20 de junho de 2022, a Companhia contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$10.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 4,15% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais com a primeira em julho de 2022.

- c) Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias do empreendimento Vila Mariana (SPE Barolo), garantidos pela hipoteca do respectivo empreendimento imobiliário financiado. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial – TR + Selic Taxa aa. (Condições: Selic aa. < 2,25% = 4,4% a.a., Selic a.a. > 8,5% = 8,95% a.a. e, Selic a.a. >= 2,25% e < 8,5% a taxa de juros oscila entre 4,41% aa. e 8,94% aa.

Cláusulas contratuais restritivas

A operação do CRI OPEA possui cláusula restritiva “*covenant*” e a Companhia estava inadimplente no mês de referência junho de 2022 (apuração setembro de 2022) porém foi dispensada da verificação do “*covenant*” financeiro previsto na cláusula 6.4 dos termos de emissão de notas comerciais (conforme definido no termo de securitização), para o mês de setembro de 2022, sem que isso caracterize um evento de vencimento antecipado das notas comerciais conforme o “*waiver*” obtido junto ao credor. Adicionalmente, no fechamento dessas demonstrações financeiras a Companhia se encontra inadimplente. Para as demais operações de CRIs e SFH não há cláusulas restritivas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 30 de setembro de 2022:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2023	-	10.461
2024	-	5.450
2025	-	2.271
2026	45.256	45.256
2027	-	15.585
Total	45.256	79.023

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Saldos no início do período	29.022	33.720	87.097	33.720
(+) Liberação	50.122	-	72.595	25.400
(-) Amortização principal	(33.474)	(5.000)	(54.341)	(5.000)
(-) Variação cambial	-	-	(517)	-
(+) Encargos financeiros	-	-	661	-
(+) Encargos financeiros capitalizados	4.815	2.436	4.815	2.436
(-) Juros pagos	(5.938)	(2.355)	(5.938)	(2.355)
(-) Amortização de gastos com debentures	709	99	709	146
Saldo final	45.256	28.900	105.081	54.347

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Obrigações trabalhistas</u>				
Provisão para participação nos lucros (PLR)	-	-	-	3.600
Provisão para férias	-	-	1.885	1.247
Provisão para 13º salário	-	-	782	-
Imposto de renda	44	43	305	393
FGTS a recolher	-	-	89	110
INSS a recolher	3	3	138	113
<u>Obrigações tributárias</u>				
RET recolher	-	-	279	168
COFINS a recolher	5	-	374	171
Contribuição social a recolher	-	-	116	55
Imposto de renda a recolher	1	2	201	100
PIS a recolher	1	-	81	36
Outros impostos	(7)	3	331	441
	47	51	4.581	6.434
Circulante	47	51	4.512	6.399
Não circulante	-	-	69	35

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Adiantamentos de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos das contas a receber decorrentes da venda de imóveis e permutas físicas, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

16. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social correntes é como segue:

	Controladora	
	30/09/2022	30/09/2021
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.397	3.871
<i>Alíquota nominal</i>	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL:	(475)	(1.316)
Efeito da alíquota nominal sobre: (+/-)		
Equivalência patrimonial	(4.186)	3.417
Adições e exclusões temporárias	464	773
Adições e exclusões permanentes	567	(939)
Crédito fiscal não constituído sobre diferenças temporárias e base de prejuízo fiscal	3.630	(1.935)
Despesa de imposto de renda e contribuição social:	-	-
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	-	-
Diferido	-	-
	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	10.280	9.250
<i>Alíquota nominal</i>	34%	34%
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social	(3.495)	(3.145)
Efeito da alíquota nominal sobre:		
Equivalência patrimonial	8.232	7.206
Adições e exclusões temporárias	177	1.345
Adições e exclusões permanentes	(39)	(1.102)
Crédito fiscal não constituído sobre diferenças temporárias e base de prejuízo fiscal	(4.875)	(4.305)
Despesa do imposto de renda e contribuição social:	-	-
Receita de Incorporação Imobiliária	59.893	42.449
<i>Alíquota nominal</i>	1,92%	1,92%
Regime Especial de Tributação ("RET")	(1.150)	(815)
Total de imposto de renda e contribuição social - Lucro presumido	(1.150)	(815)
Receita de Prestação de Serviços	928	1.571
<i>Alíquota nominal</i>	10,88%	10,88%
Lucro presumido	(101)	(171)
Total de imposto de renda e contribuição social - Lucro presumido	(101)	(171)
Total (RET + Lucro presumido)	(1.251)	(1.006)
Outros	428	83
Despesa de imposto de renda e contribuição social:	(823)	(923)
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(872)	(1.044)
Diferido	49	121

A Administração não registrou impostos diferidos ativos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social no montante de R\$14.743 em 30 de setembro de 2022 (R\$9.351 em 30 de junho de 2021) na Controladora por não haver perspectiva de resultados tributáveis futuros.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

O capital social da Companhia em 30 de setembro de 2022 é de R\$13.153 e 31 de dezembro de 2021 é de R\$4.000, totalmente integralizado, representado por 3.720.971 ações ordinárias, sem valor nominal. As ações possuem as seguintes características:

Ação preferencial

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que, na Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") e na Assembleia Especial de titulares de ações preferenciais ("AGEsp") realizadas em 28 de abril de 2022 a conversão da totalidade das ações preferenciais de emissão da Companhia em ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação ordinária para cada 1 (uma) ação preferencial.

Ação ordinária

As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei.

As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos.

Em 30 de setembro de 2022, a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

Acionistas	Ações ordinárias	Capital votante - %
Lindenberg Investimentos Ltda.	3.267.735	87,82%
Marcos Ribeiro Simon	226.538	6,09%
Outros acionistas	226.698	6,09%
	<u>3.720.971</u>	<u>100%</u>

Nas comunicações realizadas no dia 28 de abril de 2022, foi deliberado o desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia, à razão de 1 para 5 com a inclusão da previsão de capital autorizado no estatuto social da Companhia, nos termos dos artigos 75 e 168 da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, também foi aprovado a emissão de bônus de subscrição, como vantagem adicional às ações a serem subscritas no âmbito do aumento de capital. Em 25 de julho de 2022 foi homologado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$9.153 por meio da subscrição e integralização de 1.860.376 novas ações ordinárias conforme Ata de Reunião do Conselho da Administração.

17.2. Destinação dos lucros

No fim do exercício social é constituída a título de reserva legal, 5% do lucro líquido do exercício até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, obrigatoriamente 6,5% sobre o valor do capital social próprio ou a participação proporcional de 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia não constituiu reserva de lucros e não propôs dividendos.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuidade

17.3. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação (aprovado pela Deliberação CVM nº 636/2010 - Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos de seis meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício não havendo instrumentos patrimoniais diluidores:

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro líquido do período	1.397	3.871
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.901.869	992.318
Lucro líquido do período por ação – básico e diluído, em R\$	0,73	3,90

Com base nas comunicações realizadas no dia 28 de abril de 2022, foi deliberado o desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia, à razão de 1 para 5, desta forma, seguindo requerimento do CPC 41 no parágrafo 64, foi realizado ajuste retrospectivo na média ponderada das ações ordinárias para período anterior para o cálculo refletir no novo número de ações.

18. Receita operacional líquida

A receita líquida para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 possui a seguinte composição:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita de imóveis vendidos	-	-	220	228	29.792	63.023	12.166	51.273
(-) Vendas canceladas	-	-	-	-	(3.230)	(3.230)	(6.250)	(7.641)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	-	72	100	(45)	(301)
(-) Impostos sobre vendas de imóveis (a)	-	-	(9)	(9)	(248)	(711)	(168)	(866)
	-	-	211	219	26.386	59.182	5.703	42.465
Receita de serviços prestados (b)	-	-	-	-	6.526	17.857	5.608	11.237
Receita de assistência técnica	-	-	-	-	667	1.742	396	797
(-) Impostos sobre serviços (a)	-	-	-	-	(875)	(2.420)	(427)	(1.201)
	-	-	-	-	6.318	17.179	5.577	10.833
	-	-	211	219	32.704	76.361	11.280	53.298

- (a) Os impostos incidentes sobre as receitas são: Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto Sobre Serviços – ISS, INSS sobre faturamento e RET – Regime Especial de Tributação, Lei nº10.931/2004.
- (b) Os serviços prestados referem-se, principalmente, à administração da incorporação, construção, assistência técnica e administração de obras e foram contratados a taxas que variam de 8% a 9% de custo de obras.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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
Aplicações financeiras	30	95	4	8	334	713	88	176
Variação monetária ativa	268	733	155	263	744	1.596	162	317
Juros ativos	12	24	5	131	(226)	(251)	105	274
Impostos sobre receita financeira	(14)	(38)	(8)	(13)	(19)	(50)	(13)	(18)
Total das receitas financeiras	296	814	156	389	833	2.008	342	749
Variação monetária passiva	-	-	-	-	(97)	(362)	(675)	(677)
Despesas bancárias	-	-	-	1	(14)	(389)	(19)	(25)
Descontos concedidos	-	-	-	-	(40)	(40)	409	-
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	(933)	(3.103)	(481)	(1.063)	(933)	(3.103)	(481)	(1.063)
Juros passivos	(135)	(1.246)	(53)	(481)	(1.238)	(4.228)	(421)	(1.061)
Resultado para investidores com SCP	(1.553)	(1.666)	(1.214)	(2.761)	(1.553)	(1.666)	(1.343)	(3.013)
Total das despesas financeiras	(2.621)	(6.015)	(1.748)	(4.304)	(3.875)	(9.788)	(2.530)	(5.839)
	(2.325)	(5.201)	(1.592)	(3.915)	(3.042)	(7.780)	(2.188)	(5.090)

20. Custo e despesas por natureza

	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
Unidades imobiliárias vendidas	-	-	(39)	(66)	(17.701)	(42.815)	(3.485)	(28.303)
Pessoal	(110)	(646)	(77)	(311)	(5.344)	(17.082)	(4.419)	(12.063)
Perda de créditos a receber (a)	(1.793)	(3.441)	-	-	(1.793)	(3.441)	-	-
Serviços de terceiros	(433)	(1.613)	(373)	(1.352)	(715)	(2.347)	(521)	(1.728)
Despesas com stand e decorado	-	-	-	-	(1.817)	(2.147)	(167)	(389)
Pró-labore dos administradores	(526)	(1.562)	(516)	(1.542)	(694)	(2.064)	(682)	(2.039)
Provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(496)	(1.287)	(116)	103
Comissões	-	-	-	-	(147)	(1.039)	(150)	(414)
Manutenção de obra concluída	-	(2)	-	(3)	(304)	(764)	(217)	(973)
Despesas comerciais	-	-	-	-	(325)	(758)	-	-
Publicidade e propaganda	-	-	-	-	(250)	(639)	(530)	(1.470)
Perdas com processo judicial	593	(406)	(878)	(1.307)	486	(412)	(914)	(1.513)
Despesas de informática	(1)	(16)	(1)	(2)	(124)	(377)	(112)	(395)
Despesas com instalações	-	-	(4)	(9)	(160)	(299)	(65)	(200)
Despesas com depreciação e amortização	-	-	-	-	(93)	(249)	(68)	(194)
Despesas de consumo	-	-	-	-	(105)	(243)	(73)	(189)
Despesas com tributos e taxas	(1)	(47)	-	(53)	1	(141)	(73)	(158)
Viagens e estadia	(3)	(9)	(4)	(9)	(33)	(87)	(26)	(75)
Despesas com comunicação	-	-	-	-	(18)	(57)	(25)	(75)
Despesas com publicação	(6)	(47)	(12)	(102)	(8)	(53)	(14)	(107)
Seguros	(1)	(2)	-	-	(4)	(11)	(1)	(9)
Brindes e confraternizações	-	-	-	-	(5)	(8)	-	(2)
Outras receitas (despesas), líquidas	-	-	-	-	(2)	(2)	(49)	-
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	41	-	(14)	(37)
Custos Com Incorporação	-	-	-	-	30	-	-	-
Ganho com passivo não liquidável	-	-	-	-	-	-	49	49
Provisão/Reversão ajuste a valor de mercado	-	-	(14)	(1)	-	-	(14)	-
Reembolso de despesas	-	-	-	-	(51)	1.681	(106)	(73)
Resultado na venda de investimentos (Vide Nota 9 (i))	-	-	-	-	1.863	1.863	-	-
Provisão para contingências	1.100	2.077	2.056	2.273	1.100	2.077	2.056	2.273
	(1.181)	(5.714)	138	(2.484)	(26.668)	(70.701)	(9.736)	(47.981)
Classificados como:								
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-	-	(77)	(104)	(21.107)	(53.146)	(6.056)	(35.268)
Despesas administrativas e gerais	612	(2.273)	163	(2.445)	(3.092)	(11.436)	(2.839)	(10.542)
Despesas comerciais	-	-	-	-	(2.540)	(4.584)	(847)	(2.273)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.793)	(3.441)	52	65	71	(1.535)	6	102
	(1.181)	(5.714)	138	(2.484)	(26.668)	(70.701)	(9.736)	(47.981)

- (a) Em setembro de 2022 a Companhia efetuou atualização de baixa para perdas no valor de R\$3.441 referente 2º aditivo do contrato de mútuo com a Nabi Andrade Construtora Ltda. Adicionalmente, a decisão de baixa do valor está suportada pelos assessores jurídicos externos da Companhia.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

21.1. Considerações sobre riscos

Riscos de crédito e de realização

Esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

Risco de variação cambial

A Companhia não possui operações com moeda estrangeira sujeitas à variação cambial.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas ainda pode depender, embora de forma reduzida de obtenção de empréstimos com terceiros e com o acionista controlador para seu equilíbrio financeiro. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

21.2. Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras) e saldo a receber de clientes são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares aos saldos contábeis. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.3. Hierarquia de valor justo

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

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	Nível 2	1.132	376	28.290	27.281	(*)
Contas a receber de clientes (Nota 5)	-	-	1	43.262	22.396	(**)
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 8.2)	-	336	832	7.801	4.317	(**)
		1.468	1.209	79.353	53.994	
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	-	45.256	29.022	105.081	87.097	(**)
Fornecedores	-	417	409	3.627	3.289	(**)
Arrendamentos a pagar	-	-	-	212	316	(**)
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 11)	-	-	-	9.690	19.642	(**)
Débito com parceiros em empreendimentos (Nota 8.3)	-	24.758	25.378	37.421	25.378	(**)
Débitos com partes relacionadas (Nota 8.4)	-	7.938	-	7.938	-	(**)
Adiantamentos de clientes	-	-	-	11.034	11.996	(**)
Demais passivos	-	54	54	7.399	1.764	(**)
		78.423	54.863	182.402	149.483	

(*) Valor justo através do resultado

(**) Custo Amortizado

21.4. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam operações de derivativos e nem de risco semelhante.

Análise da sensibilidade das aplicações financeiras

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 4 para capital de giro e pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) incidentes no contas a receber por venda de imóveis, divulgados na nota explicativa nº 5.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas aplicações e contas a receber por venda de imóveis ao qual a Companhia está exposta, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI, IGP-M e INCC vigentes em 30 de setembro de 2022 (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV), foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.4. Operações com instrumentos derivativos--Continuação

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros--Continuação

Em 30 de setembro de 2022, o saldo consolidado de aplicações financeiras e contas a receber por venda de imóveis apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros e IGPM:

	Risco	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário 25%	Cenário 50%
Aplicações financeiras	CDI (a.a.)	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
Posição contábil em 30/09/2022 - R\$23.356		11.678	17.517	23.356	29.195	35.034
Contas a receber (líquido de AVP) por venda de imóveis em construção	INCC-M (a.m.)	0,05%	0,08%	0,10%	0,13%	0,15%
Posição contábil em 30/09/2022 - R\$30.212		15.106	22.659	30.212	37.765	45.318
Contas a receber por venda de imóveis concluídos	IGP-M (a.m.)	-0,48%	-0,71%	-0,95%	-1,19%	-1,43%
Posição contábil em 30/09/2022 - R\$60		30	45	60	74	89
Empréstimos e financiamentos	CDI (a.a.)	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
Posição contábil em 30/09/2022 - R\$105.081		52.541	78.811	105.081	131.351	157.622
Permuta financeira	INCC-M (a.m.)	0,05%	0,08%	0,10%	0,13%	0,15%
Posição contábil em 30/09/2022 - R\$9.690		4.845	7.268	9.690	12.113	14.536

22. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As coberturas de seguros em 30 de setembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$ 488.770;
- (b) Responsabilidade cível - R\$ 44.394 - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- (c) Riscos patrimoniais - R\$3.000.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da revisão das informações trimestrais, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

23. Informações por segmento

Para fins de análise e gerenciamento das operações, a Companhia é dividida em unidades de negócio, com base em vendas de imóveis e serviços, com dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são:

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informações por segmento--Continuação

- Segmento de prestação de serviços – A Companhia realiza a atividade de prestação de serviço por empreitada ou administração, gerenciamento da obra e execução e acompanhamento dos serviços relativos à assistência técnica. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira), conforme mencionado na Nota 3.7 das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2021.
- Segmento de vendas de imóveis – A Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias, residenciais de alto e médio padrão, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota 3.8 das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2021.

A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devido às características do negócio não existe concentração de prestação de serviços em determinados clientes.

Demonstração do resultado por segmento – Consolidado

	30/09/2022			30/09/2021		
	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado
Receita bruta	19.599	63.123	82.722	12.034	50.972	63.006
(-) Deduções	(2.376)	(3.985)	(6.361)	(1.155)	(8.553)	(9.708)
Receita líquida	17.223	59.138	76.361	10.879	42.419	53.298
Custos	(10.121)	(43.025)	(53.146)	(6.616)	(28.652)	(35.268)
Outras receitas (despesas) operacionais	(14.660)	(2.895)	(17.555)	(10.500)	(2.213)	(12.713)
Equivalência patrimonial	(1.666)	6.006	4.340	(4.013)	8.579	4.567
Resultado financeiro	145	(7.925)	(7.780)	21	(5.110)	(5.090)
Imposto de renda e contribuição social	(723)	(100)	(823)	(835)	(88)	(923)
(Prejuízo) lucro líquido	(9.802)	11.199	1.397	(11.064)	14.935	3.871
Ativo total	90.900	133.553	224.453	90.428	88.322	178.750
Passivo total	101.066	103.676	204.742	79.398	63.566	142.964
Patrimônio líquido	(10.166)	29.877	19.711	11.030	24.756	35.786

24. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações anuais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações anuais:

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - Informações e compromissos—Continuação

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Promitentes de vendas de unidades imobiliárias	38.095	19.645
Total a receber	38.095	19.645
a - (+) Receita de vendas contratadas	157.500	114.418
b - (-) Receita de vendas apropriadas líquidas	(135.943)	(78.400)
Receita de vendas a apropriar (a - b)	21.557	36.018
(=) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
a - (+) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	109.226	75.620
b - (-) Custo de construção Incorridos	(95.032)	(52.217)
(=) Custo orçado a apropriar no resultado (a - b)	14.194	23.403
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	87%	69%
Margem operacional (Custo orçado a apropriar / Receita de vendas a apropriar)	34%	35%
Custo orçado a apropriar em imóveis a comercializar		
a - Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	32.890	77.663
b - Custo de construção Incorridos	(28.812)	(38.829)
Custo orçado a apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a-b)	4.078	38.834

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia (controladora e consolidado) e coligadas para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos será definido tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de setembro de 2022, referidos compromissos totalizaram R\$56.845, sendo o total de R\$56.845 em permuta.

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção da Companhia (Controladora e consolidado) e suas e coligadas. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em 30 de setembro de 2022 são de R\$26.573 para o período de 1º. de outubro até 30 de setembro de 2023 (em 31 de dezembro de 2021 R\$46.756 para 2022, R\$6.670 para 2023).

Compromisso de contrato de mútuo com partes relacionadas

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a EzTec Empreendimentos e Participações S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a. Em 30 de setembro de 2022 o saldo de débitos com partes relacionadas é de R\$ 7.938 (Vide Nota 8.4).

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Transações que não afetam o caixa

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e 2021, a Companhia teve transações que não representam desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<u>Encargos financeiros capitalizados</u>				
Investimentos	4.815	2.436	4.815	2.436
Empréstimos e financiamentos	(4.815)	(2.436)	(4.815)	(2.436)

26. Eventos subsequentes

Instalação do Conselho Fiscal da Companhia

A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("Companhia") por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de outubro de 2022 e termo de posse firmado em 19 de outubro de 2022, os membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, definiram as seguintes deliberações:

- I. A instalação do Conselho Fiscal da Companhia;
- II. A fixação do número de membros do Conselho Fiscal e a subsequente eleição de seus membros efetivos e respectivos suplentes;
- III. A fixação da remuneração dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2022.