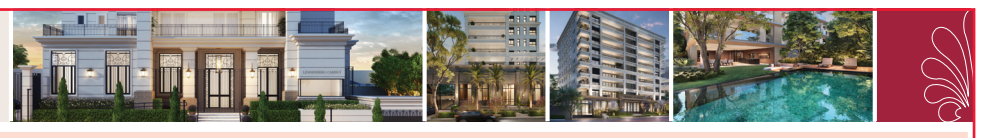
Adolpho Lindenberg
CONSTRUTORA

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.

CNPJ nº 61.022.042/0001-18



Relatório da Administração

A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL" ou "Companhia") submete à sua apreciação o Relatório da Administração e as correspondentes demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório do Auditor Independente, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **Mensagem da Administração:** A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg anuncia os resultados operacionais e financeiros relativos ao 4º trimestre de 2022. Apesar da manutenção do cenário político e econômico bastante turbulento, repleto de incertezas e dificuldades, tanto internamente no Brasil como no mundo, conseguimos obter melhora nos nossos resultados operacionais e financeiros no 4º trimestre de 2022, com crescimento do volume de vendas, lançamento do projeto Lindenberg Guarará e a reversão do prejuízo acumulado no 1º semestre do ano de 2022. Importante informar que a deterioração das perspectivas de inflação e juros futuros, alinhados com a dificuldade do calendário devido a eleições, Copa do Mundo e festas de final de ano, assim como uma postura mais cautelosa dos clientes na tomada de decisão para aquisição de imóveis, fizeram com que tomássemos uma posição mais cautelosa relativamente ao lançamento do projeto Jota by Lindenberg Vila Mariana, lançamento esse que ocorreu agora no mês de fevereiro de 2023 e que conta atualmente com mais de 25% de suas unidades já comercializadas. Primeiramente importante ressaltar a consolidação de importantes movimentos estratégicos realizados ao longo de 2022 e que reforçaram o compromisso da Companhia em buscar a excelência, transparência e melhoria na governança, o crescimento sustentável e a geração de valor futuro para todos nossos acionistas, principalmente; (i) a homologação do aumento de capital no valor de R$ 9,2 milhões realizado em julho de 2022 e que melhora de forma significativa a estrutura de capital da Companhia, permitindo a redução da alavancagem e os novos investimentos previstos; (ii) início efetivo da operação da EZCAL (JV entre Lindenberg e EZtec) que prevê investimento de R$ 130 milhões nos próximos 24 meses, e que já conta com o desenvolvimento inicial de 2 projetos com VGV potencial de R$ 420 milhões e com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses e; (iii) instalação do Conselho Fiscal na Assembleia Geral Extraordinária realizada no início de outubro de 2022. No ano de 2022, a Companhia realizou o lançamento do projeto Lindenberg Guarará no 4T22, com VGV potencial de R$ 142,5 milhões e participação CAL de 100%, localizado na capital de São Paulo, segmento residencial e de alto padrão, composto de 21 unidades tipo e com 4.703 mil m² de área privativa de vendas. Permanecemos otimistas para o cenário do mercado imobiliário de alto padrão em São Paulo nos próximos trimestres, mas também cautelosos de forma que é preponderante destacar que os próximos lançamentos continuarão a depender principalmente da demanda do mercado e das condições do cenário econômico no país. As vendas líquidas totais somaram R$ 71,6 milhões no 4T22, redução de 62,3% quando comparado com o 4T21 e aumento de 27,3% em relação ao 3T22. A participação da CAL totalizou R$ 44,1 milhões (61,6% das vendas totais) redução de 32,1% quando comparado com o 4T21 e aumento de 71,2% em relação ao 3T22. Em 2022, as vendas líquidas totais atingiram R$ 186,6 milhões, redução de 53,6% em relação a 2021 e na participação CAL somaram R$ 96,4 milhões (51,6% das vendas totais) queda de 33,5% quando comparado com o mesmo período de 2021. Das vendas líquidas na participação da CAL realizadas em 2022, R$ 67,4 milhões se refere à venda de estoque em construção (69,9%) e R$ 29,0 milhões de lançamentos (30,1%). No 4T22, não tivemos distratos, dessa forma, em 2022 os distratos atingiram R$ 34,9 milhões, composto de 5 unidades e a parte CAL de R$ 12,1 milhões. A Construtora Adolpho Lindenberg adota o metro quadrado (m²) como medida de estudo do índice VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos desenvolvidos, com objetivo de eliminar o efeito da variação do preço de venda no tempo, que ocasionam distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas. A velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 15,8% e na participação da CAL totalizou o valor de 33,5% no encerramento do 4T22. Em 2022, a velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 28,2%, redução de 4,3 pp. em relação ao mesmo período de 2021, e na participação CAL, a velocidade de vendas totais (VSO) atingiu 47,0% em 2022, aumento de 8,1 pp. quando comparado com o ano de 2021. O estoque de unidades a valor de mercado referente às incorporações imobiliárias, totalizou R$ 808,5 milhões, sendo R$ 213,7 milhões referente à parte CAL com participação média de 26,4% do total no encerramento do 4T22. Os estoques da CAL estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de alto padrão, sendo que 98,7% do estoque total está alocado na capital de São Paulo e 1,3% no interior de São Paulo, o que demonstra a manutenção do foco e reforço da Companhia no segmento de sua atuação. Importante também reforçar que apenas 1,3% do valor das unidades em estoque estão em empreendimentos entregues e o restante estão em fase de obra, com entregas previstas majoritariamente a partir de 2024. O banco de terrenos (*Land Bank*) no encerramento do 4T22, totalizou um VGV total potencial de R$ 420,4 milhões, sendo R$ 210,2 milhões parte CAL (média de 50,0% de participação do total), composto por 2 terrenos na capital de São Paulo para projetos residenciais em localização premium de alto padrão, totalizando mais de 320 unidades, sendo que um deles foi lançado em fevereiro de 2023 e o outro tem expectativa de lançamento nos próximos 6 meses, o que reforça a manutenção do novo ciclo operacional e o foco regional de atuação no alto padrão da Companhia. Manteremos a nossa busca pela excelência da qualidade em produtos singulares e localizações diferenciadas, com o cumprimento dos prazos e dos custos dos empreendimentos, que são alguns dos principais atributos pelos quais a Construtora Adolpho Lindenberg é amplamente reconhecida no mercado. O volume de obras da Construtora Adolpho Lindenberg totalizou 112,6 mil m² em construção no encerramento do 4T22, compostos por 7 obras residenciais, todas localizadas na Capital de São Paulo e com 448 unidades de alto padrão no total. No 4T22, a CAL entregou o empreendimento Lindenberg Cambuí, localizado no interior de São Paulo, torre única residencial e com 24 unidades. Nesse mesmo período, a CAL iniciou a obra do empreendimento Lindenberg Guarará, localizado na Capital de São Paulo, torre única, com 21 unidades e 2 lojas no total. Com a retomada de lançamentos deste novo ciclo ao longo do ano de 2020 e 2021, a Construtora Adolpho Lindenberg voltou a reportar indicadores operacionais em linha com o histórico da Companhia. Por outro lado, vale reforçar que, conforme o planejamento estratégico da Companhia definido em 2019, e considerando a crise resultante da pandemia e seus impactos, estamos acompanhando de perto todas as movimentações do mercado imobiliário e as incertezas refletidas na economia e na política brasileira conforme já sinalizado nos últimos três anos e, tendo em vista a capacidade de adaptação a diferentes cenários do nosso modelo de negócios, da qualidade da operação e a consistência operacional, os resultados majoritariamente seguem dentro do esperado pela Companhia e com manutenção de perspectivas positivas para os próximos períodos. A receita líquida totalizou R$ 72,8 milhões no encerramento do 4T22, crescimento de 269,6% em relação ao 4T21. Nos 12M22, a Receita Líquida atingiu R$ 149,2 milhões, aumento de 104,4% quando comparado com os 12M21. Já o resultado bruto atingiu R$ 11,9 milhões para uma Margem Bruta de 16,3% ao final do 4T22, aumento de 56,2% e 22,3 pp. abaixo quando comparado com o 4T21. Em relação aos 12M22, o resultado bruto totalizou R$ 35,1 milhões, para uma margem bruta de 23,5%, aumento de 36,9% e 11,6 pp. abaixo em relação aos 12M21. Vale informar que mesmo num período de pressão inflacionária nos insumos relacionados as commodities como aço, ferro, alumínio e PVC, todas sensíveis ao dólar, impactando diretamente nos custos de construção, a Companhia vem mantendo a margem bruta em patamares saudáveis, ou seja, estamos conseguindo pontualmente repassar a inflação com acréscimo nos preços de vendas, principalmente por atuarmos no segmento de alta renda na cidade de São Paulo. Outro ponto relevante a se destacar é que no nosso segmento de atuação o custo total de construção na composição global dos custos é menor que nos segmentos de média e baixa renda, devido aos elevados valores de custo de terreno por sua costumeira localização premium. O EBITDA atingiu R$ 7,6 milhões, para uma margem EBITDA de 10,5% ao final do 4T22, aumento de 96,8% e 9,2 pp. abaixo em relação ao 4T21. Nos 12M22, o EBITDA totalizou R$ 17,6 milhões, aumento de 28,1% e 7,0 pp. abaixo em relação aos 12M21. O resultado líquido totalizou R$ 5,6 milhões, para uma margem líquida de 7,7% ao final do 4T22, aumento de 55,8% e 10,6 pp. abaixo quando comparado com o 4T21. Nos 12M22, o resultado líquido atingiu R$ 7,0 milhões, para uma margem líquida de 4,7%, redução de 6,3% e 5,5 pp. em relação aos 12M21. O ROE trimestral totalizou o valor de 172,1% e o ROE anual atingiu 76,4% no encerramento do 4T22. O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 3,7x e o índice de alavancagem corporativa sem considerar SFH totalizou 2,6x no encerramento do 4T22. A dívida bruta corporativa totalizou R$ 86,4 milhões no encerramento do 4T22, redução de 1,7% quando comparada com o 3T22 e a dívida líquida atingiu R$ 88,6 milhões ao final do 4T22, aumento de 4,5% em relação ao 3T22. Essa redução da alavancagem corporativa deve-se principalmente pela geração de caixa operacional dos empreendimentos consolidados no quarto trimestre. Vale informar a expectativa de geração de caixa prevista para os próximos 6 meses com a entrega dos 3 primeiros projetos (1 projeto entregue em novembro de 2022) desse novo ciclo de lançamentos iniciado em 2020, com VGV total na época de lançamento de R$ 338,7 milhões e que atualmente estão com 86,4% das unidades vendidas na média. O Resultado à Apropriar, referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg pelo método do percentual de conclusão totalizou R$ 7,7 milhões, com Margem REF esperada de 18,9% sobre a parcela de produtos vendidos que estão em construção no encerramento do 4T22, redução de 16,1 pp. quando comparado com o 4T21 e queda de 15,3 pp. em relação ao 3T22. A atual Margem REF (Resultado do Exercício Futuro) indica tendência da Margem Bruta futura da operação da Construtora Adolpho Lindenberg, reflexo do padrão e qualidade dos produtos desenvolvidos pela Companhia, mesmo em um período econômico ainda desafiador que estamos enfrentando atualmente. Importante informar que o Resultado à Apropriar gerencial, ou seja, considerando também os empreendimentos não controlados pela Companhia totalizou R$ 23,0 milhões, com Margem REF gerencial esperada de 28,0% no encerramento do 4T22. No modelo atual de estrutura de capital da Construtora Adolpho Lindenberg, com participação minoritária nos projetos, uma importante fonte de receita e consequentemente de resultado para a Companhia são as receitas de taxas por prestação de serviços de administração da incorporação e de obra, onde temos acompanhado um incremento de volume com a retomada dos lançamentos e início das obras desde 2020. Os patamares de rentabilidade reportados são resultados de uma operação que reflete a atual situação da Companhia e dos esforços da Administração para manter a rentabilidade e o andamento dos projetos, nos custos e nos prazos contratados, com a racionalização das despesas comerciais e administrativas, de forma a obter o máximo de valor para nossos clientes e acionistas. Sobre operação futura, a Construtora Adolpho Lindenberg continua focada no objetivo de manter uma estrutura de capital adequada e preparada para enfrentar um cenário futuro ao mesmo tempo bastante promissor e desafiador. Manteremos uma postura cautelosa no decorrer do dos próximos trimestres, buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado, priorizando aqueles com maior liquidez, de modo a preservar um nível de vendas e de rentabilidade adequados. **Agradecimentos:** Agradecemos aos nossos clientes e acionistas, pela confiança que depositam em nossa empresa, bem como aos nossos colaboradores e fornecedores pela dedicação e comprometimento com a nossa geração de valor para a sociedade. **Relacionamento com os auditores independentes:** Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício de 2022 outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Balanços patrimoniais - Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	Nota	2022	2021	2022	2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	**700**	376	**26.022**	27.281
Contas a receber de clientes	5	**-**	1	**37.524**	13.789
Imóveis a comercializar	6	**-**	-	**49.753**	67.066
Impostos a recuperar	7	**7**	-	**1.482**	354
Partes relacionadas	8.2	**336**	15	**466**	1.645
Demais ativos		**-**	-	**743**	1.967
Total do ativo circulante		**1.043**	392	**115.990**	112.102
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	**-**	-	**2.819**	8.607
Depósitos judiciais		**1.135**	499	**1.507**	506
Imóveis a comercializar	6	**105**	105	**227**	227
Partes relacionadas	8.2	**-**	817	**-**	2.672
Impostos a recuperar	7	**153**	195	**764**	801
Demais ativos		**587**	1	**689**	6
Investimentos	9	**111.873**	80.789	**104.041**	65.142
Imobilizado e intangível		**42**	42	**1.183**	1.310
Total do ativo não circulante		**113.895**	82.448	**111.230**	79.271
Total do ativo		**114.938**	82.840	**227.220**	191.373

		Controladora		Consolidado	
Passivo	Nota	2022	2021	2022	2021
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	**-**	**-**	**39.242**	8.747
Fornecedores		**154**	408	**2.078**	3.289
Obrigações com aquisição de terrenos	11	**-**	-	**9.646**	16.466
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	**65**	51	**4.675**	6.399
Obrigações tributárias parceladas	10	**167**	158	**167**	258
Adiantamentos de clientes	15	**-**	-	**10.339**	18.021
Dividendos a pagar		**1.697**	1.637	**1.697**	1.637
Provisão para garantia de obras	12	**-**	-	**2.400**	1.227
Arrendamentos a pagar		**-**	-	**148**	219
Total do passivo circulante		**2.083**	2.254	**70.392**	56.263
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	**33.970**	29.022	**58.925**	78.350
Obrigações com aquisição de terrenos	11	**-**	-	**-**	3.176
Parceiros em empreendimentos a pagar	8.4	**25.831**	25.378	**25.831**	25.378
Adiantamentos de clientes		**-**	-	**17.744**	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	**-**	-	**96**	35
Obrigações tributárias parceladas	10	**139**	289	**139**	289
Provisão para garantia de obras	12	**-**	-	**1.123**	520
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	12	**12.753**	15.243	**12.753**	15.243
Provisão para perdas com investimentos	9	**35**	1.439	**80**	1.097
Partes relacionadas	8.3	**16.422**	-	**16.422**	-
Arrendamentos a pagar		**-**	-	**-**	97
Demais passivos		**54**	54	**64**	1.764
Total do passivo não circulante		**89.204**	71.425	**133.177**	125.949
Patrimônio líquido					
Capital social	17.1	**13.153**	4.000	**13.153**	4.000
Reserva de lucros		**10.498**	5.161	**10.498**	5.161
Total do patrimônio líquido		**23.651**	9.161	**23.651**	9.161
Total do passivo e patrimônio líquido		**114.938**	82.840	**227.220**	191.373

Demonstrações dos resultados - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$, exceto o lucro líquido por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	18	**-**	212	**149.193**	73.003
Custo de vendas de unidades e dos serviços prestados	20	**-**	(104)	**(114.077)**	(47.356)
Lucro bruto		**-**	108	**35.116**	25.647
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	**(3.582)**	(3.914)	**(16.658)**	(16.741)
Despesas comerciais	20	**-**	-	**(5.239)**	(2.857)
Resultado da equivalência patrimonial	9	**21.413**	19.326	**6.454**	11.867
Outras despesas operacionais	20	**(4.022)**	(4.189)	**(2.051)**	(4.160)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		**13.809**	11.223	**(17.494)**	(11.891)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	**(8.025)**	(4.399)	**(13.269)**	(6.554)
Receitas financeiras	19	**1.216**	535	**4.223**	1.426
		(6.809)	(3.864)	**(9.046)**	(5.128)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**7.000**	7.467	**8.576**	8.628
Imposto de renda e contribuição social correntes	16	**-**	-	**(1.848)**	(1.267)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	**-**	-	**272**	106
Lucro líquido do exercício		**7.000**	7.467	**7.000**	7.467
Lucro por ação - básico (em reais R$)	17.3	**2,66**	4,02		
Lucro por ação - diluído (em reais R$)	17.3	**1,23**	4,02		

Demonstrações dos resultados abrangentes - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	**7.000**	7.467	**7.000**	7.467
Outros resultados abrangentes	**-**	-	**-**	-
Total do resultado abrangente do exercício	**7.000**	7.467	**7.000**	7.467

Demonstrações do valor adicionado - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas				
Receita com prestação de serviços	**-**	-	**26.644**	19.460
Receita de vendas de unidades imobiliárias	**-**	228	**127.243**	56.828
	-	228	**153.887**	76.288
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	**-**	(104)	**(101.848)**	(38.322)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	**(4.747)**	(5.543)	**(11.568)**	(10.806)
Valor adicionado bruto	**(4.747)**	(5.419)	**40.471**	27.160
Depreciações e amortizações	**-**	-	**(342)**	(270)
Valor adicionado líquido produzido	**(4.747)**	(5.419)	**40.129**	26.890
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	**21.413**	19.326	**6.454**	11.867
Receitas financeiras	**1.216**	535	**4.223**	1.426
Valor adicionado total a distribuir	**17.882**	14.442	**50.806**	40.183
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal	**2.866**	2.515	**24.194**	21.509
Impostos, taxas e contribuições	**(9)**	61	**6.343**	4.653
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	**8.025**	4.399	**13.269**	6.554
	8.025	4.399	**13.269**	6.554
Remuneração de capital próprio	**7.000**	7.467	**7.000**	7.467
Lucro líquido do exercício	**7.000**	7.467	**7.000**	7.467
Valor total distribuído	**17.882**	14.442	**50.806**	40.183

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$)

			Reserva de lucros		
	Nota	Capital social	Reserva legal	Lucros a disposição da assembleia	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020		16.000	-	-	(12.698)	3.302
Redução de capital	17.1	(12.000)	-	-	12.000	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.467	7.467
Reserva legal	17.2	-	338	-	(338)	-
Dividendos propostos a pagar	17.2	-	-	-	(1.608)	(1.608)
Lucros a disposição da assembleia	17.2	-	-	4.823	(4.823)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		4.000	338	4.823	-	9.161
Aumento de capital	17.1	**9.153**	**-**	**-**	**-**	**9.153**
Lucro líquido do exercício		**-**	**-**	**-**	**7.000**	**7.000**
Reserva legal	17.2	**-**	**350**	**-**	**(350)**	**-**
Dividendos propostos a pagar	17.2	**-**	**-**	**-**	**(1.663)**	**(1.663)**
Lucros a disposição da assembleia	17.2	**-**	**-**	**4.987**	**(4.987)**	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**13.153**	**688**	**9.811**	**-**	**23.651**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**7.000**	7.467	**8.576**	8.628
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	**-**	-	**341**	-
Resultado de equivalência patrimonial	**(21.412)**	(19.326)	**(6.454)**	(11.867)
Encargos financeiros sobre tributos parcelados	**21**	24	**23**	30
(Reversão) da provisão para demandas judiciais	**(2.490)**	(2.070)	**(2.490)**	(2.070)
Provisão para garantias	**-**	-	**1.776**	123
Resultado de investimentos em sociedade em conta de participação	**2.740**	2.349	**2.740**	1.971
Amortização de gastos com emissão de debêntures	**709**	194	**709**	101
Baixa de contas a receber com partes relacionadas	**4.022**	4.253	**4.022**	4.253
Amortização de encargos financeiros	**4.156**	1.506	**4.156**	1.506
Variação cambial	**-**	-	**(601)**	-
Outros	**-**	(65)	**-**	481
Variações nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber de clientes	**1**	(1)	**(18.128)**	(8.912)
Impostos a recuperar	**35**	35	**(1.091)**	(247)
Imóveis a comercializar	**-**	131	**17.313**	(28.982)
Depósitos judiciais	**(636)**	320	**(1.001)**	313
Demais ativos	**(586)**	16	**541**	(1.389)
Fornecedores	**(254)**	296	**(1.212)**	1.729
Obrigações trabalhistas e tributárias	**14**	(4)	**(1.663)**	4.007
Obrigações tributárias parceladas	**(162)**	(156)	**(264)**	(295)
Obrigações por aquisição de terrenos	**-**	-	**(9.996)**	(2.931)
Adiantamentos de clientes	**-**	-	**10.243**	7.310
Demais contas a pagar	**-**	54	**(1.700)**	1.764
	(6.843)	(4.977)	**5.841**	(24.477)
Juros pagos	**(7.009)**	(3.297)	**(7.009)**	(3.117)
Imposto de renda e contribuição social pagos	**-**	-	**(560)**	(998)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(13.852)**	(8.274)	**(1.730)**	(28.592)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Dividendos recebidos de coligadas	**76.799**	29.513	**4.233**	2.099
Acréscimo de imobilizado e intangível	**-**	-	**(214)**	(158)
Integralização de capital em controladas e investidas	**(31.696)**	(14.392)	**(35.546)**	(1.905)
Integralização do adiantamento para futuro aumento de capital em controladas e investidas	**(54.050)**	-	**(19)**	-
Partes relacionadas	**12.326**	(1.945)	**15.681**	(3.369)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos	**3.379**	13.176	**(15.865)**	(3.333)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Dividendos pagos	**(1.602)**	-	**(1.602)**	-
Aumento de capital	**9.153**	-	**9.153**	-
Captação de empréstimos	**50.122**	-	**83.799**	57.988
Pagamento de empréstimos (principal)	**(44.589)**	(5.000)	**(72.559)**	(5.000)
Aportes financeiros em sociedade conta de participação	**-**	-	**12.663**	629
Repasses pagos em sociedade conta de participação	**(2.287)**	-	**(14.950)**	(4.308)
Pagamentos de arrendamentos mercantil - principal	**-**	-	**(168)**	(271)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	**10.797**	(5.000)	**16.336**	49.038
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	**324**	(98)	**(1.259)**	17.113
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**376**	474	**27.281**	10.168
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	**700**	376	**26.022**	27.281
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	**324**	(98)	**(1.259)**	17.113

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2022

1. Contexto operacional: 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. A Companhia avaliou o *valuation* da operação e não identificou impactos contábeis da transação nas demonstrações financeiras anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. COVID-19: *Contexto:* Em 31 de dezembro de 2019, a Organização Mundial de Saúde (OMS) emitiu o primeiro alerta de uma nova doença, depois que autoridades chinesas notificaram casos de uma misteriosa pneumonia na cidade de Wuhan. No dia 9 de janeiro, foi anunciado pela OMS que os casos de pneumonia estariam ocorrendo devido a um novo Coronavírus, tipo semelhante ao da Síndrome Respiratória Aguda Grave (Sars). No dia 20 de janeiro de 2020, foi comprovado que a transmissão entre pessoas já havia ocorrido e que os diagnósticos fora da China já estavam confirmados no Japão, Coreia do Sul, Tailândia, Taiwan, México e Estados Unidos. Diante dos casos de mortes na China, o país decidiu suspender a circulação de trens entre as cidades. Alguns países como EUA, Itália, Coreia do Sul, Irã, Turquia, Rússia e Austrália passaram a adotar várias providências em seus aeroportos, incluindo a restrição de entrada de pessoas advindas de alguns desses países. No Brasil, o primeiro caso foi confirmado no final de fevereiro de 2020 e foram confirmados mais de 36.907.890 casos até a data deste memorando (conforme https://covid.saude.gov.br/ em 09/02/2023). Esse evento acabou afetando a economia mundial e certamente, irá gerar impactos que devem ser refletidos, em alguma extensão, nos demonstrativos contábeis e financeiros das Companhias brasileiras e outras espalhadas pelo mundo. *Apresentação das demonstrações financeiras:* As demonstrações financeiras da Companhia não foram afetadas diretamente pelo cenário econômico e da pandemia do COVID-19. Por outro lado, a Companhia tomou medidas preventivas para geração de maior liquidez no caixa para superar um cenário econômico futuro mais incerto e desafiador. *Valor realizável líquido dos ativos:* A Companhia já apresenta mensuração ao valor justo de seus estoques (tanto de unidades imobiliárias prontas como de terrenos) por teste de *impairment*. Não há indícios de que a pandemia possa inviabilizar a realização dos ativos pelos valores contábeis registrados pela Companhia em 31 de dezembro de 2022. *Instrumentos financeiros:* A Companhia, atualmente, dispõe de uma pequena carteira de clientes e, majoritariamente, com curto fluxo de recebimento. O saldo de inadimplentes é composto majoritariamente por alienação fiduciária, reduzindo os riscos de perda com inadimplência. *Comentários finais:* A Companhia vem adotando medidas de prevenção à disseminação do vírus, segundo orientações do Governo Federal, Estadual e Prefeituras, além das recomendações da Secretaria do Trabalho Ministério da Economia, Ministério da Saúde e Organização Mundial da Saúde como a sanitização e higienização reforçada das estações de trabalho, fornecimento e uso eventual de máscaras a todos trabalhadores, disponibilização de tapete desinfetante no acesso a recepção, disponibilização de álcool em gel 70% em todos os ambientes, implantação de assinatura digital em documentos. É seguido também as diretrizes especificas da Construção Civil, como Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), Seconci/SP (Serviço Social da Construção), Secovi/SP (Sindicato da Habitação), SindusCon/SP (Sindicado da Construção Civil de São Paulo) e Sintracon/SP (Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo). Concluímos desta forma que a Companhia mantém suas atividades operacionais normalmente apesar da COVID-19 e seus efeitos político-sócio-econômicos no país e no mundo, não sendo necessário neste momento quaisquer ajustes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras: a) Base de apresentação: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à 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 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Na preparação das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são adotados julgamentos e avaliação de premissas para o reconhecimento das estimativas no registro de determinados ativos, passivos e outras operações como: impostos diferidos, provisões para garantias, provisão para demandas judiciais e provisão para créditos de liquidação duvidosa, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A diretoria monitora e revisa periodicamente essas estimativas contábeis e suas premissas. As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 03 de março de 2023. b) Base de mensuração: As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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) Companhias do grupo e participação acionária: As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, mencionadas na nota 9.

	Participação acionária - %	
Controladas	31/12/2022	31/12/2021
Controladas diretas		
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
Controladas indiretas		
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 (i)	**-**	100,00
Coligadas diretas		
Siebenlind Real Estate Invest

... continuação

ção do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; • Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios. • As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 20. (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa 18. (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 3.2.2. ii) *Receitas e despesas financeiras:* As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de "Créditos com parceiros nos empreendimentos". As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendida após a entrega das chaves. As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio ostensivo, consequentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante aos sócios participantes são apresentadas na rubrica de "Débitos com parceiros em empreendimentos". Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no período em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa nº 3.8 (i) "encargos financeiros". iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária:* Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e coligadas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização.; (2) As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevalecem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários. Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiencias adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção dos mesmos, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia. **3.9. Resultado por ação:** O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o período. Não há direitos sobre o lucro diferenciado entre as ações preferenciais e ordinárias. Dessa forma, o resultado por ação será o mesmo para ambas as classes de ações. **3.10. 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras. 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. *Estimativas e premissas:* As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir: • 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 e 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 diretoria 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 diretoria revisa anualmente 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, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor. **3.12. Sociedade em contas de participação - "SCP":** Para viabilização de projetos imobiliários, a Companhia firma acordos com parceiros empreendedores (pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas) em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa n° 8.4). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A classificação entre o circulante e o não circulante está consistente com os fluxos financeiros de recebimentos dos empreendimentos imobiliários, levando em consideração a expectativa de devolução dos valores aos sócios parceiros. **3.13. Instrumentos financeiros:** Reconhecimento e mensuração: Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias: • Instrumentos financeiros ao custo amortizado; • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes; e • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado. *Mensuração subsequente:* Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. *Ativos financeiros:* São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos: (i) Ativos financeiros ao custo amortizado: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal. (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros. (iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria. *Passivos financeiros: Reconhecimento inicial e mensuração:* Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro. Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas, débito com parceiros em empreendimentos, contas a pagar por aquisição de terrenos e passivo de arrendamento. *Mensuração subsequente:* Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias: • Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e • Passivos financeiros ao custo amortizado. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores, contas a pagar com partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, passivo de arrendamento e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 13. *Desreconhecimento:* Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado. *Compensação de instrumentos financeiros:* Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente. **3.14. Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008 que aprovou o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas. **3.15. Normas emitidas mas ainda não vigentes:** A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. • Alterações ao IAS 1 - Classificação de passivos como circulante ou não circulante: Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem o que significa um direito de postergar a liquidação, que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório, que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação e ainda, que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. • Alterações ao IAS 8 - Definição de estimativas contábeis: Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023. • Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis: Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023. Não esperamos impactos materiais para a Companhia e suas controladas pelas alterações mencionadas acima. Não há outras normas IFRS/CPC ou interpretações IFRIC/ICPC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Caixa e bancos	**2**	2	**4.505**	884
Aplicações financeiras (a):	**698**	374	**21.517**	26.397
	700	376	**26.022**	27.281

(a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDB e operações compromissadas, remuneradas a taxas entre 62% e 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e para as quais não há restrições para resgate imediato.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Contas a receber por serviços prestados (a)	**-**	1	**5.786**	3.594
Contas a receber por venda de imóveis (b)	**-**	-	**34.840**	19.645
	-	1	**40.626**	22.994
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	**-**	-	**-**	(245)
Ajuste a valor presente (d)	**-**	-	**(283)**	(598)
	-	1	**40.343**	22.396
Circulante	**-**	1	**37.524**	13.789
Não circulante	**-**	-	**2.819**	8.607

(a) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras, assistência técnica e comissão de vendas. (b) Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas e em andamento. O saldo é atualizado pela variação do 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. (c) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC acumulado dos últimos 12 meses comparado com a média do NTB-B, dos dois o maior. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 6,18% a.a. (2021:5,11% a.a.). Os saldos de recebíveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021 apresentavam o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Vencidas (a)				
Até 60 dias	**-**	-	**1**	20
De 91 a 180 dias	**-**	-	**-**	19
Acima de 365 dias	**-**	-	**-**	345
	-	**-**	**1**	384
A vencer				
2022	**-**	1	**-**	13.405
2023	**-**	-	**37.583**	8.301
Após 2024	**-**	-	**2.759**	306
	-	1	**40.343**	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.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Terrenos para futura incorporação (c)	**-**	-	**5.402**	25.770
Imóveis em construção (b)	**-**	-	**44.351**	41.005
Loteamento	**211**	211	**544**	544
Provisão para desvalorização de loteamentos a comercializar (a)	**(106)**	(106)	**(317)**	(317)
Adiantamento para futura aquisição de terreno	**-**	-	**-**	291
	105	105	**49.980**	67.293
Circulante	**-**	**-**	**49.753**	**67.066**
Não circulante	**105**	105	**227**	227

(a) Saldo referente a provisão para desvalorização de loteamentos a vender. (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, 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/2020 e o início de obra em abril de 2021 e o empreendimento Lindenberg Guarará (SPE Bari) localizado no bairro Jardim Paulista na cidade de São Paulo/SP, no qual teve o lançamento em outubro/2022. (c) Em 2022, o saldo é composto por outorga onerosa com potencial construtivo de imóvel de 19.387m2, adquirido em 16 de julho de 2021 da Fundação Maria Luisa e Oscar Americano, Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022 há valores de custos de incorporação de terrenos no montante de R$172 (R$1.078 em 31 de dezembro de 2021). A diretoria 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.

7. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
CSLL retido a recuperar	**34**	34	**338**	285
IRRF sobre aplicação financeira	**34**	61	**253**	158
IRRF sobre serviços	**90**	89	**694**	481
Impostos diferidos	**-**	-	**830**	-
Outros impostos	**2**	11	**131**	231
	160	195	**2.246**	1.155
Circulante	**7**	-	**1.482**	354
Não circulante	**153**	195	**764**	801

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 decorre de contratos firmados com suas coligadas, principalmente as sociedades investidas da controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.:

	Consolidado	
	2022	2021
Receita bruta com partes relacionadas	**18.012**	10.223
Receita bruta com terceiros	**139.070**	73.752
Total receita bruta (com efeito de AVP)	**157.082**	83.975
Representatividade das receitas com partes relacionadas	**11,47%**	12,17%

8.2. Contas a receber de partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Dividendos a receber				
Amadora Incorporação Ltda.	**-**	-	**130**	130
Novara Incorporação Ltda.	**-**	-	**-**	5

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Mútuos (a)				
Nabi Andrade Construtora Ltda.	**-**	496	**-**	496
Conta corrente partes relacionadas (c)				
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda	**-**	-	**-**	1.700
Reembolso de despesas (b)				
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	**-**	-	**-**	1.650
Alto de Pinheiros Incorporadora 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	**466**	4.317
Circulante	**336**	15	**466**	1.645
Não circulante	**-**	817	**-**	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 em dezembro de 2021, ficando um saldo líquido a receber de R$496. Essa decisão está suportada pelos assessores jurídicos externos da Companhia. Em 2022 os saldos a receber foram reclassificados para rubrica de demais ativos, quando novos processos trabalhistas foram pagos pela Companhia os quais fazem parte do processo de reembolso junto a Nabi Andrade Construtora Ltda. no montante de R$4.108 como houve decisão judicial desfavorável para execução processual para recebimento de parte do montante foi registrada a baixa contábil para perdas do saldo de R$4.022 em 31 de dezembro em 2022. (b) Referente a reembolso de despesas sendo que os valores praticados são os mesmos de mercado e com expectativa de realização dos valores até 31 de dezembro de 2023. (c) Referente conta corrente com a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. para manutenção das operações. O saldo foi quitado em dezembro de 2022.

8.3. Débitos com partes relacionadas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Mútuo				
EZ TEC Empreendimentos e Participações S/A (i)	**16.422**	-	**16.422**	-
	16.422	**-**	**16.422**	**-**

(i) Referem-se a concessão de empréstimo pela EZ TEC a Companhia no montante limite de até R$32.500 no prazo de até 24 meses com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a., 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 (vide Nota 2 d. ii)). Todos os impostos e taxas ou encargos tributários de qualquer natureza incidentes serão recolhidos nos termos da legislação aplicável. Até 31 de dezembro de 2022, as movimentações foram as seguintes: I) Captações realizadas no montante de R$16.152. II) Juros provisionados no montante de R$570, no qual foram capitalizados nos investimentos R$299.

8.4. Obrigações com parceiros em empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Sociedade em Conta de Participação (a)				
Rimini Incorporação	**25.831**	25.378	**25.831**	25.378
Não circulante	**25.831**	25.378	**25.831**	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%. Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários: A movimentação das SCPs nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2022**	2021	**2022**	2021
Saldo anterior	**25.378**	23.029	**25.378**	27.086
Aportes (i)	**-**	-	**12.663**	629
Repasses pagos (i)	**(2.287)**	-	**(14.950)**	(4.308)
Repasses apurados no exercício	**2.740**	2.349	**2.740**	1.971
Saldo final	**25.831**	25.378	**25.831**	25.378

(i) No 2º trimestre de 2022, houve a constituição de SCP's no montante total de R$12.633 na SPE Bari. Em 30 de novembro de 2022, após o registro da incorporação houve a baixa de SCP's através dos contratos de compra e venda de 5 unidades do empreendimento Guarará (SPE Bari). **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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante pago aos administradores foi de R$2.640 na Controladora e de R$3.473 no Consolidado (R$1.884 Controladora e R$2.546 no Consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021), registrados nas rubricas de custo dos serviços prestados e despesas gerais e administrativas, mencionadas na Nota 20.

9. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Investimentos em controladas e coligadas (a)	**107.052**	78.097	**99.220**	62.450
Encargos capitalizados	**4.821**	2.692	**4.821**	2.692
	111.873	80.789	**104.041**	65.142
Provisão para perdas com controladas e coligadas (a)	**(35)**	(1.439)	**(80)**	(1.097)
	111.838	79.350	**103.961**	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:

Controladora - 31 de dezembro de 2022

	Ativo		Passivo						
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
Controladas									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	**28**	**114**	**8**	**1**	**133**	**(3)**	**100%**	**133**	**(3)**
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	**14.437**	**3.096**	**5.316**	**1.217**	**11.000**	**(2.928)**	**100%**	**11.000**	**(2.928)**
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	**100.638**	**28.307**	**38.780**	**67.024**	**23.141**	**21.556**	**100%**	**23.140**	**21.557**
Lindenberg Vendas Ltda.	**28**	**9**	**73**	**-**	**(36)**	**315**	**100%**	**(36)**	**315**
Coligadas diretas									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	**250.385**	**71.209**	**31.463**	**2.772**	**287.359**	**30.732**	**15%**	**43.104**	**4.494**
EZCAL Participações Ltda.	**90.563**	**1.779**	**1.157**	**31.835**	**59.350**	**(4.043)**	**50%**	**29.675**	**(2.022)**
								107.016	**21.413**
Investimentos em coligadas								**107.052**	
Provisão para perdas com coligadas								**(36)**	

Consolidado - 31 de dezembro de 2022

	Ativo		Passivo						
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
Coligadas									
Amadora Incorporação Ltda.	**190**	**376**	**1.356**	**15**	**(805)**	**32**	**10%**	**(81)**	**3**
Aosta Incorporação Ltda.	**79.653**	**7.753**	**27.773**	**424**	**59.209**	**(460)**	**35%**	**18.443**	**(231)**
Lion Incorporação Ltda.	**81**	**-**	**-**	**-**	**81**	**(10)**	**40%**	**36**	**(4)**
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	**250.385**	**71.209**	**31.463**	**2.772**	**287.359**	**30.732**	**15%**	**43.104**	**4.494**
EZCAL Participações Ltda.	**90. 563**	**1.779**	**1.157**	**31.835**	**59.350**	**(4.043)**	**50%**	**29.675**	**(2.022)**
SPE Bandeira Incorporação S.A.	**71.016**	**7**	**6.522**	**48.814**	**15.687**	**6.100**	**49%**	**7.686**	**2.989**
Valencia Incorporação Ltda.	**5**	**249**	**-**	**(1)**	**255**	**(5)**	**50%**	**127**	**(3)**
Laurenza Incorporação Ltda.	**411**	**-**	**8**	**-**	**403**	**39**	**37%**	**149**	**1.228**
								99.139	**6.454**
Investimentos em coligadas								**99.220**	
Provisão para perdas com coligadas								**(81)**	

Controladora - 31 de dezembro de 2021

	Ativo		Passivo						
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
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						
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
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)**	

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 31 de dezembro de 2022 e 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	**31/12/2022**	31/12/

... continuação

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. - CNPJ nº 61.022.042/0001-18

nárias 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, a participação proporcional de 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos. A destinação de lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	**7.000**	**7.467**
Absorção de prejuízos acumulados	**-**	**(698)**
Lucro líquido após absorção	**7.000**	**6.769**
Reserva legal - 5%	**(350)**	**(338)**
Lucro líquido após constituição da reserva Legal	**6.650**	**6.431**
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	**(1.663)**	**(1.608)**
Retenção de lucros - Lucros a disposição da assembleia	**4.987**	**4.823**
	-	**-**

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 exercícios findos em 31 de dezembro 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. O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias. Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizadas no cálculo do lucro por ação básico e diluído:

	Controladora	
	2022	2021
Lucro líquido do exercício	**7.000**	7.467
Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação	**2.627.101**	1.860.596
Lucro líquido do exercício por ação - básico, em R$	**2,66**	4,02
Média ponderada das ações ordinárias para o lucro básico por ação	**2.627.101**	1.860.596
Efeito da diluição oriundo das opções de ações - Bônus de subscrição	**3.050.723**	-
Média ponderada das ações ordinárias ajustadas para o efeito de diluição	**5.677.824**	1.860.596
Lucro líquido do exercício por ação - diluído, em R$	**1,23**	4,02

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão dessas demonstrações financeiras.

18. Receita operacional líquida: A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Receita de imóveis vendidos	**-**	-	**130.123**	65.005
(-) Vendas canceladas	**-**	-	**(3.195)**	(7.687)
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**315**	(490)
(-) Impostos sobre vendas de imóveis (a)	**-**	-	**(1.446)**	(1.045)
	-	-	**125.797**	55.783
Receita de serviços prestados (b)	**-**	-	**24.215**	18.258
Receita de assistência técnica	**-**	-	**2.429**	1.202
Receita de loteamento	**-**	228	**-**	-
(-) Impostos sobre serviços (a)	**-**	(16)	**(3.248)**	(2.240)
	-	212	**23.396**	17.220
	-	212	**149.193**	73.003

(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% do custo das obras.

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Aplicações financeiras	**123**	15	**1.375**	276
Variação monetária ativa	**1.108**	391	**2.353**	870
Juros ativos	**42**	148	**577**	305
Impostos sobre receita financeira	**(57)**	(19)	**(82)**	(25)
Total das receitas financeiras	**1.216**	535	**4.223**	1.426
Variação monetária passiva	**-**	-	**(653)**	(1.091)
Despesas bancárias	**(395)**	-	**(319)**	(30)
Descontos concedidos	**-**	-	**(40)**	-
Apropriação de encargos financeiros capitalizados (Nota 9)	**(4.156)**	(1.506)	**(4.156)**	(1.506)
Juros passivos	**(734)**	(544)	**(5.361)**	(1.956)
Resultado para investidores com SCP	**(2.740)**	(2.349)	**(2.740)**	(1.971)
Total das despesas financeiras	**(8.025)**	(4.399)	**(13.269)**	(6.554)
	(6.809)	(3.864)	**(9.046)**	(5.128)

20. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Unidades imobiliárias vendidas	**-**	(66)	**(98.414)**	(37.067)
Pessoal	**(227)**	(198)	**(22.036)**	(17.664)
Perda de créditos a receber (b)	**(4.022)**	(4.253)	**(4.022)**	(4.253)
Serviços de terceiros	**(2.221)**	(2.058)	**(3.353)**	(2.722)
Pró-labore (Nota 8.5)	**(2.640)**	(1.884)	**(3.473)**	(2.546)
Despesas com stand e decorado	**-**	-	**(2.174)**	(509)
Provisão para garantia de obra	**-**	(2)	**(1.776)**	(1.536)
Custos com incorporação	**-**	-	**(1.709)**	(132)
Perdas com processo judicial	**(846)**	(1.485)	**(1.128)**	(1.878)
Despesas comerciais	**-**	-	**(1.033)**	(1.105)
Publicidade e propaganda	**-**	-	**(1.020)**	(739)
Comissões de vendas	**-**	-	**(1.011)**	(504)
Manutenção de obra concluída	**(2)**	-	**(959)**	**-**
Despesas de informática	**(17)**	(2)	**(490)**	(485)
Despesas com depreciação e amortização	**-**	-	**(341)**	(270)
Reembolso de despesas	**-**	-	**1.699**	(669)
Reversão da provisão para demandas judiciais	**2.490**	2.070	**2.490**	2.070
Resultado na venda de investimentos (a)	**-**	-	**1.863**	-
Outras despesas operacionais	**(119)**	(329)	**(1.138)**	(1.105)
	(7.604)	(8.207)	**(138.025)**	(71.114)
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	**-**	(104)	**(114.077)**	(47.356)
Despesas administrativas e gerais	**(3.582)**	(3.914)	**(16.658)**	(16.741)
Despesas comerciais	**-**	-	**(5.239)**	(2.857)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**(4.022)**	(4.189)	**(2.051)**	(4.160)
	(7.604)	(8.207)	**(138.025)**	(71.114)

(a) Em setembro de 2022 a Companhia efetuou a vendas de quotas da SPE Gregório conforme instrumento de compra e venda obtendo ganho na operação no valor de R$1.768. (b) Em dezembro de 2022 a Companhia efetuou atualização de baixa para perdas no valor de R$4.022 (R$ 4.253 em 2021) 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.

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. **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 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021	Mensuração
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	Nível 2	**700**	376	**26.022**	27.281	(*)
Contas a receber de clientes (Nota 5)	-	**-**	1	**40.343**	22.396	(**)
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 8.2)	-	**336**	832	**466**	4.317	(**)
		1.036	1.209	**66.631**	53.994	
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	-	**33.970**	29.022	**98.167**	87.097	(**)
Fornecedores	-	**154**	409	**2.078**	3.289	(**)
Arrendamentos a pagar	-	**-**	-	**148**	316	(**)
Obrigação por aquisição de terrenos (Nota 11)	-	**-**	-	**9.646**	19.642	(**)
Obrigação com parceiros em empreendimentos (Nota 8.4)	-	**25.831**	25.378	**25.831**	25.378	(**)
Débitos com partes relacionadas (Nota 8.3)	-	**16.422**	-	**16.422**	-	(**)
Adiantamentos de clientes	-	**-**	-	**28.083**	11.996	(**)
Demais passivos	-	**54**	54	**64**	1.764	(**)
		76.431	54.863	**180.439**	149.483	

(*) Valor justo através do resultado. (**) Custo amortizado.

21.4. Operações com instrumentos derivativos: Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuíam operações de derivativos, sendo que a é política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos. 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 31 de dezembro 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%. Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros: Em 31 de dezembro 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 31/12/2022 - R$21.517		10.759	16.138	21.517	26.896	32.276
Contas a receber (líquido de AVP) por venda de imóveis em construção	INCC-M (a.m)	0,13%	0,20%	0,27%	0,34%	0,40%
Posição contábil em 31/12/2022 - R$24.344		12.172	18.258	24.344	30.430	36.516
Contas a receber por venda de imóveis concluídos	IGP-M (a.m)	0,22%	0,34%	0,45%	0,56%	0,67%
Posição contábil em 31/12/2022 - R$10.208		5.104	7.656	10.208	12.761	15.313
Empréstimos e financiamentos	CDI (a.a.)	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
Posição contábil em 31/12/2022 - R$98.167		49.084	73.625	98.167	122.709	147.251
Permuta financeira	INCC-M (a.m)	0,13%	0,20%	0,27%	0,34%	0,40%
Posição contábil em 31/12/2022 - R$7.756		3.878	5.817	7.756	9.695	11.634

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 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir: (a) Riscos de engenharia - R$526.916; (b) Responsabilidade cível - R$50.894 - 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: • 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 2022. • 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 2022. 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.

	31/12/2022			31/12/2021		
	Prestação de serviços (a)	Incorporação imobiliária	Consolidado	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado
Receita bruta	**26.644**	**130.438**	**157.082**	19.688	64.287	83.975
(-) Deduções	**(3.249)**	**(4.640)**	**(7.889)**	(2.181)	(8.791)	(10.972)
Receita líquida	**23.395**	**125.798**	**149.193**	17.507	55.496	73.003
Custos	**(13.688)**	**(100.389)**	**(114.077)**	(9.774)	(37.580)	(47.354)
Outras receitas (despesas) operacionais	**(20.310)**	**(3.638)**	**(23.948)**	(23.453)	(2.277)	(25.730)
Equivalência patrimonial	**(2.613)**	**9.067**	**6.454**	(5.521)	17.388	11.867
Resultado financeiro	**371**	**(9.417)**	**(9.046)**	(1.501)	(1.657)	(3.158)
Imposto de renda e contribuição social	**(1.426)**	**(150)**	**(1.576)**	(160)	(1.001)	(1.161)
Lucro (prejuízo) líquido	**(14.271)**	**21.271**	**7.000**	(22.902)	30.369	7.467
Ativo total consolidado	**98.456**	**128.764**	**227.220**	55.778	135.641	191.419
Passivo total consolidado	**97.945**	**105.624**	**203.569**	81.385	100.873	182.258
Patrimônio líquido	**510**	**23.141**	**23.651**	(25.607)	34.768	9.161

(a) O segmento de prestação de serviços apresentou resultado negativo pois não realiza faturamento de taxas para as SPEs que são 100% controladas pela Companhia.

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:

	Consolidado 31/12/2022	Consolidado 31/12/2021
Promitentes de vendas de unidades imobiliárias	**34.793**	19.645
Total a receber	**34.793**	19.645
a - (+) Receita de Vendas Contratadas	**243.407**	114.418
b - (-) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	**(202.918)**	(78.400)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**40.489**	36.018
(=) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
a - (+) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**183.470**	75.620
b - (-) Custo de construção Incorridos	**(150.632)**	(52.217)
(=) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a - b)	**32.838**	23.403
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	**80%**	70%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	**19%**	35%
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
a - Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**58.312**	77.663
b - Custo de construção Incorridos	**(43.524)**	(38.829)
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a-b)	**14.788**	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 31 de dezembro de 2022 não há saldo de compromissos com aquisição de terrenos. 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 31 de dezembro de 2022 é de R$33.576 para o período de 1º. de janeiro até 31 de dezembro de 2023, R$19.189 para 2024 e R$3.910 para 2025 (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$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de débitos com partes relacionadas é de R$ 16.422 (Vide Nota 8.3).

25. Transações que não afetam caixa: Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 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 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Encargos financeiros capitalizados				
Investimentos	**6.285**	**3.405**	**6.285**	**3.405**
Empréstimos e financiamentos	**(5.715)**	**(3.405)**	**(5.715)**	**(3.405)**
Contratos de mútuo com partes relacionadas	**570**	**-**	**570**	**-**

A Diretoria

Contadora: Vanessa Dalla Vecchia Piccelli - CRC SP 258540/O-7

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Declaramos, na qualidade de diretores da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 61.022.042/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 17 de março de 2023.

Adolpho Lindenberg Filho - Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima - Diretor Financeiro

Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

Declaramos, na qualidade de diretores da Construtora Adolpho Lindenberg S.A.., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 61.022.042/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório do auditor independente emitido pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., referentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 17 de março de 2023.

Adolpho Lindenberg Filho - Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima - Diretor Financeiro

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Ao Acionistas, Conselheiros e Administradores da **Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito nas notas explicativas 2.a e 3.8. as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia: Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária: Conforme mencionado na Nota Explicativa 18, a Companhia e suas controladas possuem no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, um montante de receita operacional líquida de imóveis vendidos, no consolidado, de R$125.797 mil. Com relação as coligadas diretas e controladas em conjunto possuem uma receita de equivalência patrimonial de R$21.413 mil e R$6.454 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme mencionado na nota explicativa 3.8 a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. *Como nossa auditoria conduziu esse assunto:* Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de incorporação imobiliária das unidades em construção; (b) efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações (c) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (d) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras. Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Realização do saldo de estoques (imóveis a comercializar): A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2022 estoques de R$49.980 mil no consolidado. Conforme descrito na Nota Explicativa 6, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos estoques é revisado pela administração anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria. *Como nossa auditoria conduziu esse assunto:* Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos estoques; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo; (c) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos estoques; e (d) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras. Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos estoques, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto. **Outros assuntos:** *Demonstrações do valor adicionado:* As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas