

Demonstrações financeiras

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

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.



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

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



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

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.



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

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 conseqüentemente 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 n. 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.



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

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



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	10
Demonstrações do resultado abrangente.....	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	13
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
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 brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

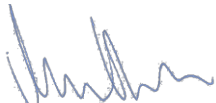
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 17 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP034519/O



Fernando Prospero Neto
Contador CRC-SP189791/O

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Passivo					
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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		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		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

Nota	Reserva de lucros				Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva legal	Lucros a disposição da assembleia	Lucros acumulados	
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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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	(21.413)	(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 em conta de participação	-	-	12.663	629
Repasses pagos em sociedade em 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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID--Continuação

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 específicas da Construção Civil, como Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), Seconci/SP (Serviço Social da Construção), Secovi/SP (Sindicato da Habitação), SindusCon/SP (Sindicato da Construção Civil de São Paulo) e Sintracon/SP (Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo).

Concluimos 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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

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.

Controladas	Participação acionária - %	
	2022	2021
<u>Controladas diretas</u>		
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	100,00	100,00
CAL – Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg Vendas Ltda.	100,00	100,00
<u>Controladas indiretas</u>		
Bari Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Barolo Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Ferrette Incorporação Ltda. (i)	-	100,00
Novara Incorporação Ltda. (i)	-	100,00
Varese Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Viseu Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Alberobello Incorporação Ltda	100,00	100,00
Latina Incorporação SPE Ltda. (i)	-	100,00
Livorno Incorporação SPE Ltda.	100,00	100,00
Perugia Incorporação SPE Ltda. (i)	-	100,00
Ragusa Incorporação SPE Ltda. (i)	-	100,00
Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (i)	-	100,00
<u>Coligadas diretas</u>		
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	15,00	15,00
EZCAL Participações Ltda. (ii)	50,00	-
<u>Coligadas indiretas</u>		
Amadora Incorporação Ltda.	10,00	10,00
Aosta Incorporação Ltda.	35,00	32,16
Laurenza Incorporação SPE Ltda.	37,00	37,00
Lion Incorporação SPE Ltda.	40,00	40,00
SPE Bandeira Incorporação Ltda.	49,00	49,00
Toliara Incorporação SPE Ltda. (i)	-	30,00
Valência Incorporação Ltda.	50,00	50,00

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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

- (ii) Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a EzTec Empreendimentos e Participações S.A. (“EzTec”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários através EZCAL Participações Ltda., a qual foi constituída, conforme Instrumento Particular de Constituição de 16 de maio de 2022, e estruturada para o desenvolvimento de empreendimentos com um Valor Geral de Vendas (“VGV”) estimado de R\$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. A transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à EzTec que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos e mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Companhia. Caso exercida tal opção de subscrição, a EzTec passará a compartilhar o controle da Companhia. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre as partes. Em agosto de 2022 foi emitido o referido bônus de subscrição de 3.336.890 ações da Companhia em favor da EzTec. Essa transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) e houve integralização de capital na EZCAL Participações Ltda. no montante de R\$ 63.392.

e) Base de consolidação

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

i) Controladas

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

ii) Controladas em conjunto

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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das informações anuais--Continuação

iii) As transações eliminadas na consolidação

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

iv) Outras considerações

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o seu valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2022, houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos em coligadas no montante de R\$36 e R\$81 na controladora e consolidado, respectivamente (2021: R\$1.439 e R\$1.143 na controladora e consolidado respectivamente), conforme Nota 9.

v) Continuidade operacional e plano da diretoria para aumento da liquidez

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

A diretoria monitora constantemente a liquidez da Companhia e tem como plano de ação a busca de investidores financeiros parceiros para participar em conjunto dos empreendimentos imobiliários. Além disso, temos como alternativa, caso necessário, a busca por financiamento bancário. O indicador de problemas financeiros percebido foi a geração de caixa operacional negativo na controladora de R\$13.852 e no consolidado de R\$1.729 para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 (negativo na controladora de R\$8.274 e consolidado de R\$28.592 para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021). Outro indicador de eventuais problemas financeiros, refere-se ao capital circulante líquido da controladora o qual está negativo em R\$1.039 em 31 de dezembro de 2022 (R\$1.862 negativo em 31 de dezembro de 2021).

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das informações anuais--Continuação

v) Continuidade operacional e plano da diretoria para aumento da liquidez--continuação

Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$45.599 em 31 de dezembro de 2022 (R\$55.839 positivo em 31 de dezembro de 2021). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as Companhias de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras de alta liquidez. São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Contas a receber

A comercialização das unidades imobiliárias é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

3.2.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.2.1. Provisão para perda esperada para risco de crédito--Continuação

Conseqüentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda diminuir e a mesma puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o seu reconhecimento inicial (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da provisão será reconhecida na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2021, havia provisão para perda esperada constituída pela Companhia no montante de R\$245 que foi compensada com o saldo a receber em 2022.

3.2.2. Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Conseqüentemente, a Companhia constitui provisão para distratos para aqueles clientes que possui: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas ao final de cada exercício findo das demonstrações financeiras e que, subseqüentemente, distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não havia provisão de distrato constituída pela Companhia uma vez que não havia valores vencidos de recebíveis de promitentes de incorporação imobiliária.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores das contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial de devolução de valores recebidos, é apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos e permutas (mensuradas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para construção. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado quando de sua posse, podendo ser no contrato de compra e venda ou na lavratura da escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Anualmente, a Companhia revisa o valor de seus imóveis a comercializar (terrenos e imóveis em construção) para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

Contas a pagar por aquisição de terrenos

Contas a pagar por aquisição de terrenos são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de terrenos são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar por aquisição de terrenos são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

3.3. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de "equivalência patrimonial" no resultado do exercício. A participação em controlada e coligada que apresenta situação de patrimônio líquido negativo foi registrada no passivo não circulante na rubrica de "Provisão para perda com investimentos".

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.4. Redução ao valor recuperável

Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47.

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revistos pelo menos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado e ajustado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC"). Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade e lote existente, independentemente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de uma unidade ou lote não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perda é contabilizada como contrapartida na demonstração do resultado.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. Aos passivos são acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e as variações monetárias incorridos até a data do balanço. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.6. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do lucro real: o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.6. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

3.7. Apuração do resultado

Os valores das receitas de venda de unidades ou lotes concluídos, dos custos e despesas são apropriados ao resultado de acordo com o período de competência. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira) e estão relacionadas à prestação de serviços de construção.

3.8. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação da receita e resultado com a venda de imóveis, nas sociedades investidas, não consolidadas as seguintes práticas são adotadas:

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido, incluindo o custo do terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber, calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.8. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.8. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária) --Continuação*

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltados a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.8. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) --Continuação

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 18, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita 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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.8. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)--Continuação*

- (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, conseqüentemente, 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".

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.8. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

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 experiências 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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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 é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a 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;

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

- 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 nº 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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.13. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.13. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas

8.1. Receitas com partes relacionadas

Conforme demonstrado a seguir, a receita bruta é formada pela prestação de serviços e venda de unidades imobiliárias a terceiros para 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
<u>Dividendos a receber</u>				
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	130	130
Novara Incorporação Ltda.	-	-	-	5
<u>Mútuos (a)</u>				
Nabi Andrade Construtora Ltda.	-	496	-	496
<u>Conta corrente partes relacionadas (c)</u>				
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda	-	-	-	1.700
<u>Reembolso de despesas (b)</u>				
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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

8.3. Débitos com partes relacionadas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<u>Mútuo</u>				
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 à 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
<u>Sociedade em Conta de Participação (a)</u>				
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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	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).

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

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:

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases 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	
	2022	2021	2022	2021
Saldos no início do exercício	79.350	73.246	64.045	50.473
Venda de participação em investimentos (i)	-	-	(9.232)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	31.695	14.392	44.779	1.905
Integralização do adiantamento para futuro aumento de capital	54.050	-	19	-
Dividendos recebidos	(76.799)	(29.513)	(4.233)	(2.099)
Equivalência patrimonial	21.413	19.326	6.454	11.867
Encargos financeiros capitalizados (Nota 13)	5.715	3.405	5.715	3.405
Atualizações capitalizada de contratos de mútuos	570	-	570	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado (Nota 19)	(4.156)	(1.506)	(4.156)	(1.506)
Saldos no fim do exercício	111.838	79.350	103.961	64.045

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

10. Obrigações tributárias parceladas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV	306	447	306	547
	306	447	306	547
Circulante	167	158	167	258
Não circulante	139	289	139	289

As movimentações das obrigações tributárias parceladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos no início do exercício	447	579	547	812
Juros provisionados	21	24	23	30
Amortização do principal e juros	(162)	(156)	(264)	(295)
Saldos no fim do exercício	306	447	306	547

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

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

10. Obrigações tributárias parceladas--Continuação

Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV

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

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

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

11. Obrigações por aquisição de terrenos

	Consolidado	
	2022	2021
Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.(a)	-	9.901
Bari Incorporação Ltda. (c)	1.890	-
Permuta financeira a pagar (b)	7.756	9.741
	9.646	19.642
Circulante	9.646	16.466
Não circulante	-	3.176

- a) Aquisição de 7 lotes em dezembro de 2021 na Rua Gregório Serrão, São Paulo/SP para futuro empreendimento na SPE Gregório, no valor de R\$17.989, sendo R\$15.489 já pagos até junho de 2022 e R\$2.500 como permuta física liquidado em novembro de 2022. Vale ressaltar que do total dos 7 lotes adquiridos, somente o lote número 15 possui correção monetária pelo INCC-M. Aquisição adicional de 6 lotes em janeiro e março de 2022 na Rua Gregório Serrão, São Paulo/SP para futuro empreendimento na SPE Gregório, no valor de R\$16.227, sendo R\$11.501 já pagos até 30 de junho de 2022, R\$1.200 a pagar com vencimentos até abril de 2023 e R\$3.525 como permuta física com vencimentos até dezembro de 2022 (Nota 15). Vale ressaltar que do total dos 13 lotes adquiridos, somente 2 lotes possuem correção monetária pelo INCC-M. Em 1 de setembro de 2022 a Companhia vendeu a totalidade de suas quotas da sociedade na Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. para a coligada EZCAL Participações Ltda. conforme 3ª alteração de Contrato Social (Vide Nota 9).

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

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

11. Obrigações por aquisição de terrenos--Continuação

- b) Aquisição de imóvel em 22 de janeiro de 2019 a Rua Barreto Leme, nº2.175, Cambuí/Campinas no valor de R\$16.745 que serão pagos com permuta financeira de 24% do VGV – Volume Geral de Vendas e 36 parcelas mensais de R\$43 corrigida pelo IGP-M.
- c) Aquisição de 12 lotes em 2022 na Rua Guarará, São Paulo/SP para futuro empreendimento na SPE Bari, no valor de R\$57.414, sendo R\$9.217 já pagos até dezembro de 2022, R\$1.891 a pagar com vencimentos até abril de 2023. Adicionalmente, negociação teve permuta física com vencimentos até julho de 2025, no montante de R\$46.305 e já incorridos R\$28.561 conforme percentual de andamento da obra (POC), classificada na rubrica de adiantamentos de clientes, cujo efeito no resultado da Companhia até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$4.667.

12. Provisões para garantias e demandas judiciais

	Controladora		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (a)	Total	
Saldos finais em 31 de dezembro de 2021	15.243	15.243	
Variações líquidas no exercício	(2.490)	(2.490)	
Saldos finais em 31 de dezembro de 2022	12.753	12.753	
Circulante em 31 de dezembro de 2022	-	-	
Não circulante em 31 de dezembro de 2022	12.753	12.753	
Circulante em 31 de dezembro de 2021	-	-	
Não circulante em 31 de dezembro de 2021	15.243	15.243	

	Consolidado		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)	Provisão para garantia e outros (a) e (a)	Total
Saldos finais em 31 de dezembro de 2021	15.243	1.747	16.990
Variações líquidas no exercício	(2.490)	1.776	(714)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2022	12.753	3.523	16.276
Circulante em 31 de dezembro de 2022	-	2.400	2.400
Não circulante em 31 de dezembro de 2022	12.753	1.123	13.876
Circulante em 31 de dezembro de 2021	-	1.227	1.227
Não circulante em 31 de dezembro de 2021	15.243	520	15.763

- (a) A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão para garantias é registrada na controlada ao longo da construção dos empreendimentos administrados pela Companhia e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controlada, e na data da prestação do serviço o custo é reconhecido no resultado na rubrica de manutenção de obras concluídas (Vide Nota 20).

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisões para garantias e demandas judiciais--Continuação

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

	Controladora e consolidado	
	2022	2021
Trabalhista	3.788	7.160
Tributário	348	657
Cível	8.617	7.426
	12.753	15.243

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, cíveis e tributários em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$16.541 de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas (R\$11.255 em 31 de dezembro de 2021).

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI (a)	33.970	29.731	49.969	57.075
Cédula de Crédito Bancário Imobiliário – CCBI (b)	-	-	20.020	20.050
Financiamento à construção de empreendimento SFH (c)	-	-	28.178	10.775
Gastos na Emissão de CRI	-	(709)	-	(803)
	33.970	29.022	98.167	87.097
Circulante	-	-	39.242	8.747
Não circulante	33.970	29.022	58.925	78.350

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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

13. Empréstimos e financiamentos—Continuação

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

Em 22 de março de 2022, a Companhia realizou suas emissões das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de março de 2022. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 50.000 notas comerciais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$50.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participações das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora: SPE Bandeira, SPE Barolo, SPE Viseu). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão a uma taxa de 8,15% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em junho de 2026. No quarto trimestre de 2022 houve a amortização parcial no valor de R\$11.115 dessa operação.

A Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo realizou a primeira emissão de notas comerciais, para colocação privada, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2022, que se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários com consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários em uma única série, da 95ª emissão da VERT Companhia Securitizadora no valor de R\$15.585. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participação de cedente fiduciária (investida da Controladora: SPE Aosta). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão a uma taxa de 10,25% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em dezembro de 2027.

- b) A Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel que conta com garantia representada pela cessão fiduciária de Direitos creditórios da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade da cedente fiduciária (investida da Controladora: Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.) com garantia de alienação fiduciária dos imóveis da SPE Viseu, conforme composição abaixo:
- Em 16/07/2021 o valor nominal de R\$4.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,54% ao ano e cujo vencimento será em 6 parcelas mensais com a primeira em 01 de agosto de 2022;
 - Em 20/09/2021 o valor nominal de R\$6.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,78% ao ano e cujo vencimento será em 12 parcelas mensais com a primeira em 01 de outubro de 2022;

Em 11 de maio de 2022 ocorreu o aditamento às cédulas de crédito bancário alterando o vencimento para 13 de maio de 2025 e a taxa para 5,54% ao ano. Em 30 de novembro de 2022 houve liquidação da linha de crédito de valor nominal de R\$10.000 contraída em 30 de abril de 2021.

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

Em 30 de novembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$5.600, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,17% ao ano e cujo vencimento será em 24 parcelas mensais com a primeira em janeiro de 2023.

Em 22 de dezembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$3.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,90% ao ano e cujo vencimento será em 30 parcelas mensais com a primeira em julho de 2023.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos—Continuação

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

Cláusulas contratuais restritivas

A operação do CRI OPEA possui cláusula restritiva “*covenant*” e a Companhia estava adimplente em 31 de dezembro de 2022. Para as demais operações de CRIs e SFH não há cláusulas restritivas.

O “*covenant*” financeiro será apurado de acordo com os seguintes critérios: DFL (Dívida Financeira Líquida) / PL <= Resultados conforme tabela 1 (abaixo), onde DFL = Endividamento Financeiro Bruto – Caixa. Em 31 de dezembro de 2022 a dívida líquida da Companhia era de R\$60.389 e o Patrimônio Líquido de R\$23.651, resultando em um indicador de 2,6 x, sendo abaixo do índice previsto para o mês de referência de 3,5 x.

Tabela 1

MÊS DE APURAÇÃO	MÊS DE REFERÊNCIA	INDICADOR
abr/22	dez/21	<= 5,5x
set/22	jun/22	<= 5,5x
abr/23	dez/22	<= 3,5x
set/23	jun/23	<= 3,5x
abr/24	dez/23	<= 2,0x
set/24	jun/24	<= 2,0x
abr/25	dez/24	<= 1,5x
set/25	jun/25	<= 1,5x

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2022:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2024	-	6.613
2025	-	2.343
2026	33.970	33.970
2027	-	15.999
Total	<u>33.970</u>	<u>58.925</u>

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios de findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos no início do período	29.022	33.720	87.097	33.720
(+) Liberação	50.122	-	83.799	57.988
(-) Amortização principal	(44.589)	(5.000)	(72.559)	(5.000)
(-) Variação cambial	-	-	(601)	-
(+) Encargos financeiros não capitalizados	-	-	1.016	-
(+) Encargos financeiros capitalizados	5.715	3.405	5.715	3.405
(-) Juros pagos	(7.009)	(3.297)	(7.009)	(3.117)
(-) Amortização de gastos com CRI	709	194	709	101
Saldos no fim do período	33.970	29.022	98.167	87.097

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<u>Obrigações trabalhistas</u>				
Provisão para participação nos lucros (PLR)	-	-	785	3.600
Provisão para férias	-	-	1.711	1.247
Imposto de renda	46	43	458	393
FGTS a recolher	-	-	1	110
INSS a recolher	3	3	143	113
<u>Obrigações tributárias</u>				
RET recolher	-	-	690	168
COFINS a recolher	6	-	303	171
Contribuição social a recolher	-	-	98	55
Imposto de renda a recolher	3	2	144	100
PIS a recolher	-	-	65	36
Outros impostos	7	3	373	441
	65	51	4.771	6.434
Circulante	65	51	4.675	6.399
Não circulante	-	-	96	35

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Adiantamentos de clientes

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

16. Imposto de renda e contribuição social

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

A diretoria não registrou impostos diferidos ativos sobre a base prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social acumulada, no montante de R\$15.510, em 31 de dezembro de 2022 (R\$11.580 em 31 de dezembro de 2021) na Controladora por não haver perspectiva de resultados tributáveis futuros.

	Controladora	
	2022	2021
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	7.000	7.467
<i>Alíquota nominal</i>	34%	34%
Imposto a alíquota nominal	(2.380)	(2.539)
Ajustes:		
Equivalência patrimonial	7.280	6.571
Adições e exclusões permanentes, líquido	(932)	(799)
Adições e exclusões temporárias, líquido	(521)	-
Crédito fiscal sobre a base de prejuízos fiscais e diferenças temporárias não constituído	(3.447)	(3.233)
Despesa do imposto de renda e contribuição social:	-	-
	Consolidado	
	2022	2021
Receita de Incorporação Imobiliária	127.243	55.945
<i>Alíquota Nominal</i>	1,92%	1,92%
Regime especial de tributação (RET)	(2.443)	(1.074)
Receita de Incorporação Imobiliária	-	655
<i>Alíquota Nominal</i>	3,08%	3,08%
Lucro presumido	-	(20)
Total lucro presumido	-	(20)
Receita de prestação de serviços	1.054	2.748
<i>Alíquota Nominal</i>	10,88%	10,88%
Lucro presumido	(115)	(299)
Total lucro presumido	(115)	(299)
Total imposto RET + Lucro Presumido	(2.292)	(1.394)
Outros	716	233
Despesa do imposto de renda e contribuição social no resultado	(1.576)	(1.161)
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(1.848)	(1.267)
Diferido	272	106

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

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

Ação preferencial

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

Ação ordinária

As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei. As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2022, a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

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

Em 28 de dezembro de 2021, a Companhia aprovou a redução de capital no valor de R\$12.000, sem alteração da quantidade de ações emitidas, que foi integralmente destinado para a absorção dos prejuízos acumulados.

Nas comunicações realizadas no dia 28 de abril de 2022, foi deliberado o desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia, à razão de 1 para 5 com a inclusão da previsão de capital autorizado no estatuto social da Companhia, nos termos dos artigos 75 e 168 da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, também foi aprovado a emissão de bônus de subscrição, como vantagem adicional às ações a serem subscritas no âmbito do aumento de capital.

Em 25 de julho de 2022 foi homologado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$9.153 por meio da subscrição e integralização de 1.860.376 novas ações ordinárias conforme Ata de Reunião do Conselho da Administração.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

17.3. Resultado por ação--Continuação

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

21.1. Considerações sobre riscos

Riscos de crédito e de realização

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de variação cambial

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

Risco de liquidez

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

21.2. Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.3. Hierarquia de valor justo

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

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

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		2022	2021	2022	2021	
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

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.4. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuíam operações de derivativos, sendo que a 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 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 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 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 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 2022 - R\$7.756		3.878	5.817	7.756	9.695	11.634

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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, conseqüentemente, 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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informações por segmento--Continuação

Demonstração do resultado por segmento--Consolidado

	2022			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:

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Consolidado	
	2022	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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<u>Encargos financeiros capitalizados</u>				
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	-



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

Parecer do Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do resultado, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela Diretoria e Conselho de Administração, considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S, concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam favoravelmente, por maioria, pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2022, e opinam por maioria, pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária, declarando ser este o seu parecer.

Consignada manifestação contrária do Sr. Edgard Massao Raffaelli, nos termos em anexo.

São Paulo, 17 de março de 2023.

Manifestação do Conselheiro Fiscal Edgard Massao Raffaelli na Reunião do Conselho Fiscal da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. realizada em 17 de março de 2023

Breve relato

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia, às 10h00 do dia 03/03/2023, o Conselho de Administração consignou em ata que os Conselheiros de Administração:

“(i) examinaram as contas da diretoria e o relatório anual da administração da Companhia, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, e manifestaram-se favoravelmente aos referidos documentos, autorizando o seu encaminhamento para aprovação dos acionistas em Assembleia Geral, após sua apreciação e emissão de parecer favorável sobre o tema pelo Conselho Fiscal; (ii) examinaram as DFs da Companhia, a proposta de revisão do orçamento de capital e a proposta de destinação dos resultados do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 consignada nestas demonstrações, e manifestaram-se favoravelmente aos referidos documentos, autorizando o seu encaminhamento para aprovação dos acionistas em Assembleia Geral, após sua apreciação e emissão de parecer favorável sobre o tema pelo Conselho Fiscal” (ARCA de 03/03/2023, às 10h00: <http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/51/reunioes-do-conselho-de-administracao/06/03/2023/RCA> - Aprovação de Contas 2022 (10 Horas))

Em reunião do Conselho Fiscal do mesmo dia, às 11h00, foi travada uma discussão entre a empresa de Auditoria Independente e a Diretoria sobre a precificação da opção de bônus de subscrição cedida à EZTEC. O Sr. Fernando Próspero da Ernst&Young (EY) informou que ainda não havia recebido o novo laudo de avaliação da Baker Tilly para apreciação e conseqüente fechamento do Relatório de Auditoria. Ficou claro que o Relatório de Auditoria não havia sido emitido e que, portanto, o Relatório da Administração, do qual o Relatório de Auditoria é parte integrante, estava incompleto. A reunião foi suspensa. (ARCF de 03/03/2023, às 11h00: <http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/57/reunioes-conselho-fiscal/06/06/2023/RCF> – Análise aprovação das DFs de 2022)

Às 16h00, ainda no mesmo dia, o Conselho de Administração voltou a se reunir decidindo fazer nova reunião no dia 13/03/2023, às 11h00, para voltar a deliberar sobre as demonstrações financeiras e sobre a convocação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia. (ARCA de 03/03/2023, às 10h00:

<http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/51/reunioes-do-conselho-de-administracao/06/06/2023/RCA> - **Aprovação de Contas 2022 (16 Horas)**

No dia 17/03/2023, até o momento da redação desse voto, não encontro disponível no sítio eletrônico da Companhia a ata de reunião do Conselho de Administração que registra tal evento.

Em 08/03/2023 o Presidente do Conselho Fiscal enviou por meio eletrônico a convocação da reunião do Conselho Fiscal de 17 de março de 2023, com a seguinte pauta: (*mensagem eletrônica do Sr. Daniel Boulos de 08/03/2023, 10h47 – Anexo A ao fim desta Manifestação*)

“i. Análise das Demonstrações Financeiras da Companhia, do Relatório da Administração, bem como do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;

ii. análise da proposta de destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, e

iii. emissão do parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2022.”

A convocação, como se apresenta, é deficiente na medida em que as conclusões da discussão entre a Diretoria e a empresa de auditoria independente (EY) quanto à precificação da opção do bônus de subscrição não constam da pauta, sendo que a EY foi sequer convocada.

Em 13/03/2023 estive na sede da Companhia para examinar os documentos necessários a elaboração de meu voto para emissão do Parecer do Conselho Fiscal. O Sr. Maurício Piazzon me recebeu, entregando o Relatório da Administração, o Relatório da Auditoria e as demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31/12/2022. Solicitei também o segundo Laudo da Baker Tilly sobre a precificação do bônus de subscrição cedido à EZTEC, além das explicações sobre a mudança de valores ocorrida no referido Laudo entre os dias 03 e 13 de março, ao que fui atendido.

Dos documentos solicitados durante os trabalhos deste mandato, ainda não haviam sido entregues:

- 1) Os balanços patrimoniais das empresas investidas da Companhia (ARCF de 27/10/2022: <http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/57/reunioes-conselho-fiscal/18/11/2022/RCF> – *Eleição do Presidente e do Regime Interno do CF*)
- 2) Ainda que feita uma descrição do processo PoC, não houve qualquer detalhamento de receitas e custos dos empreendimentos (ARCF de 17/11/2022: <http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/57/reunioes-conselho-fiscal/24/11/2022/RCF> – *Apresentação do 3º tri de 2022*)
- 3) A demonstração contábil da EZCAL (ARCF de 24/02/2023: <http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/57/reunioes-conselho-fiscal/27/02/2023/RCF> – *Ata de reunião do Conselho Fiscal 24.02.2023*)

Nenhum destes documentos foi a mim oferecido/disponibilizado quando estive na Companhia em minha visita de 13 de março.

Sobre a análise dos documentos disponibilizados em 13 de março

Precificação da opção:

Segundo a Diretoria, havia uma divergência de 50% na precificação da opção de bônus de subscrição cedida pela CAL à EZTEC, entre o que foi apurado no primeiro Laudo da Baker Tilly para a CAL e o que foi apurado pela EZTEC. A precificação foi feita pela método de *Black-Scholes* em ambos os casos, sendo que dois dos cinco parâmetros de cálculo eram divergentes: o preço da opção no mercado à vista (preço *spot*) e a volatilidade do preço das ações. Ao se realinharem os parâmetros de volatilidade, a diferença de precificação teria deixado de existir.

Ocorre que o segundo laudo da Baker Tilly (que analisei) precificou a opção em um valor 30 vezes menor do que havia sido apurado anteriormente. Isto teria se dado pela alteração do parâmetro de apuração do preço *spot*. Novamente, segundo a Diretoria, ao invés de considerarem o preço da ação CALI3 (de baixa liquidez), consideraram a média de uma cesta de preços de ação de sete Companhias Abertas do mesmo segmento, cuja liquidez seria maior.

Solicitei à Diretoria, em 13/03/2023, que a EY estivesse presente na reunião do Conselho Fiscal convocada para as 17h00 do dia 17/03, dado que o Presidente do Conselho Fiscal não o fez.

Demonstrações contábeis:

As demonstrações contábeis a mim apresentadas em 13/03/2023 divergem daquelas entregues em 16/02/2023, que foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 03/03/2023 e submetidas ao Conselho Fiscal para apreciação na mesma data.

A Receita Líquida do 4t22 é diferente em 30% (R\$ 55,8 milhões contra R\$ 72,8 milhões). No ano a diferença é de 13% (R\$ 132,2 milhões contra R\$ 149,2 milhões). O EBITDA do 4T22, por sua vez, varia em 100% (R\$ 3,8 milhões contra R\$ 7,6 milhões). Além de diversas alterações de saldo nos estoques, na provisão para perda esperada, no contas a receber de clientes, no *aging* de recebimentos, entre outros, os dividendos propostos a pagar subiram, entre ambas as datas, em 125% (R\$ 740 mil contra R\$ 1.662 mil). Nenhuma destas alterações verificadas é imaterial.

Com estas diferenças, o Conselho de Administração não agiu no melhor interesse da Companhia e nas boas práticas de governança e *compliance* quando, em 03/03/2023, aprovou demonstrações contábeis

que se mostrariam erradas dez dias depois. Atuou da mesma forma quando aprovou a proposta de distribuição de resultados que também estava errada. Os Conselheiros de Administração deveriam ser os primeiros a cobrar da Diretoria e da empresa de auditoria independente a completude dos documentos e a sua acurácia. Não o fizeram.

Sobre o descumprimento da Lei nº 6.404/76

Por força de Lei nº 6.404/76 (art. 163, inciso III e parágrafo 3º), o Presidente do Conselho de Administração deveria ter convidado os membros do Conselho Fiscal para a reuniões em que discutiram e deliberaram sobre a proposta de orçamento de capital e sobre a proposta de distribuição de dividendos. Não o fez.

Sobre a joint venture com EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.

A Administração da Companhia não demonstrou ter estudado os impactos que a *joint venture* entre CAL e EZTEC podem causar aos seus controles internos, à forma de prestação de contas e, portanto, à sua governança corporativa. Assim, não entregou aos membros do Conselho Fiscal outros documentos e informações relevantes relativas à EZCAL, como, por exemplo, o acordo de sócios celebrado entre a CAL e a EZTEC.

Destaco que, segundo informações tomadas do Relatório da Administração entregue em 16/02/2023, o VGV total potencial da CAL, para o *land bank* existente no encerramento do 4T22 é de R\$ 420,4 milhões, enquanto o VGV estimado da EZCAL é de R\$ 1,75 bilhões, o que pode indicar um rápido esvaziamento da CAL, uma Companhia a em favor EZCAL ao longo dos próximos anos.

Assim, considerando que parte relevante das atividades da CAL passará a ser exercida pela EZCAL, a fiscalização da administração desta sociedade, de suas contas e de suas regras de governança (regras de alienação das ações, *tag-along*, direito de preferência e distribuição de resultados) não poderiam ter sido sonegadas do Conselho Fiscal.

Ainda, apesar de ter sido divulgado ao mercado, por meio do Fato Relevante de 23.02.2022, que o controle da EZCAL seria compartilhado entre CAL e EZTEC, a cláusula 8ª, parágrafo único, do Contrato de Constituição da EZCAL confere poderes de veto exclusivamente à EZTEC, que, portanto, parece possuir uma posição mais relevante na EZCAL, sendo certo que não houve qualquer esclarecimento a esse respeito.

Por fim, existem dois administradores da EZCAL que também são administradores da CAL. Nesse contexto, deveria ser divulgada a remuneração desses administradores em comum no âmbito da *joint venture*, para que haja transparência a respeito da totalidade da remuneração dos administradores paga por empresas relacionadas à CAL.

A despeito da relevância do assunto, a Administração se limitou a entregar os primeiros documentos solicitados pelo Conselho Fiscal, sem apresentar qualquer estudo que tenha feito sobre os impactos que tal transação possa acarretar aos mecanismos de governança corporativa da Companhia.

Sobre o conflito de interesse inerente

Em reunião do Conselho Fiscal de 17/11/2022 (**ARCF de 17/11/2022: <http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/57/reunioes-conselho-fiscal/24/11/2022/RCF> – Apresentação do 3º tri de 2022**), o Conselheiro Daniel Boulos, sobre sua relação com a Companhia, “*informou que presta serviços como assessor jurídico relativamente a assuntos para os quais é demandado.*” Em Reunião do Conselho Fiscal de 24/02/2023 (**ARCF de 24/02/2023: <http://www.lindenberg.com.br/ri/paginas/57/reunioes-conselho-fiscal/27/02/2023/RCF> – Ata de reunião do Conselho Fiscal 24.02.2023**), aquele Conselheiro voltou ao tema para fazer constar que não se encontrava impedido para participar/deliberar sobre as matérias constantes na Ordem do Dia daquela reunião. Comentou inclusive que informaria quando se entendesse impedido, se abstendo de votar.

O Conselheiro Marcelo Curti, por sua vez, solicitou à Administração a relação de trabalhos executados pelo escritório do Sr. Daniel Boulos à Companhia e respectivos valores pagos no exercício de 2022. Tal solicitação permanece sem atendimento.

Não cabe uma discussão sobre o grau de conflito. Fato é que o escritório do Conselheiro Daniel Boulos presta serviços jurídicos para a Companhia e, portanto, tem um interesse comercial cuja contraparte direta é a Diretoria, aquela a quem tem o dever de fiscalizar. Para que não restem dúvidas, apresenta-se uma situação em que o fiscalizador é contratado do fiscalizado. É um conflito de interesses *per se*.

Conclusão

Considerando que:

- O Conselho Fiscal não é órgão revisor do Conselho de Administrador, mas sim órgão fiscalizador daquele outro;

- Paira dúvida de se o Conselho de Administração terá aprovado as demonstrações contábeis apreciadas em 17/03/2023 da mesma forma com que fez com aquelas de 03/03/2023;
- Não foram entregues ao longo do mandato os documentos listados no final da página 2 desta Manifestação;
- Não foram detalhadas várias ações ou informações relevantes, principalmente aquelas relacionadas à *joint venture* entre CAL e EZTEC; e
- O Conselho Fiscal foi cerceado no exercício pleno de sua competência fiscalizadora quando não foi convidado a acompanhar o andamento das reuniões do Conselho de Administração que deliberaram sobre a proposta de orçamento de capital e sobre a proposta de destinação dos resultados.

A Administração, portanto:

- 1) Descumpriu seus deveres legais (Lei nº 6.404/76, art. 163, inciso III e parágrafo 3º) ao não convidar os membros do Conselho Fiscal para assistir as reuniões do Conselho de Administração que deliberaram sobre as propostas de orçamento de capital e de distribuição de dividendos.
- 2) Não atendeu a parte das solicitações do Conselho Fiscal feitas desde o início e ao longo do mandato, inibindo sua ação fiscalizadora; e
- 3) Não foi diligente na análise dos documentos que tem por dever submeter à assembleia de acionistas, aprovando, em 03/03/2023, números que dez dias depois se mostraram incorretos, sem sequer ter se reunido com a empresa de Auditoria independente para questioná-la sobre os assuntos que lhe cabe examinar.

Por estas razões este Conselheiro opina contrariamente à apresentação do Relatório da Administração, do Relatório de Auditoria e das Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31/12/2022 à Assembleia Geral de Acionistas.

São Paulo, 17 de março de 2023.



Edgard Massao Raffaelli
Conselheiro Fiscal

ANEXO A

Calendário - Edgard M. Raffaeli | Rio Branco - Outlook - Google Chrome
about:blank

Excluir Encaminhar Responder a todos Duplicar este evento Sim Talvez Não Propor novo horário Responder Ocupado Categorizar Privado Votação do agendamento

Sex, 17/03/2023 17:00 - 18:30

Você aceitou esta reunião em 15/03/2023

Calendário

Não lembrar

PAUTA:

- (i) Análise das Demonstrações Financeiras da Companhia, do Relatório da Administração, bem como do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;
- (ii) análise da proposta de destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, e
- (iii) emissão do parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2022.

Informações da Reunião

Aqui estão as informações que você pode achar relevantes para este evento. Outros participantes verão somente o conteúdo ao qual têm acesso.

Arquivos

- Marcelo Curti | Rio Branco
Enviado às 03/03/2023
CAL.02.03.23.pdf
ENC: CAL contra notificação MC

Emails

- daniel@dimback.com.br
Enviado às 15/03/2023
RES: Conselho Fiscal
Obrigado, Edgard. Vamos às 17h, então. Vou re-enviar o invite. Obrigado, novamente. Daniel Martins Soutos
- Marcelo Curti | Rio Branco
Enviado às 03/03/2023
ENC: CAL contra notificação MC
Conforme falamos, segue o arquivo que havia encaminhado ontem a tarde. Att: Marcelo Curti
- Maurício Piazzon
Enviado às 13/03/2023
RES: RCF de 03/03/23
Presados, Bom dia. Informo que os documentos referentes a ordem do dia da reunião do Conselho Fiscal de

Acompanhamento

Organizador
daniel@dimback.com.br

Participantes

- Sim: 1
Edgard M. Raffaeli | Rio B...
Obrigatória
- Não respondeu: 5
'Natalia Kairuz'
Obrigatória
Marcelo Curti | Rio Branco
Obrigatória
osvaldo.nascimento@calc...
Obrigatória
'Juridico - Lindenbergl'
Obrigatória
'Maurício Piazzon'
Obrigatória

21:50
16/03/2023

**Adolpho Lindenberg**

CONSTRUTORA

São Paulo, 27 de março de 2023

ESCLARECIMENTOS DA DIRETORIA EM RESPOSTA À MANIFESTAÇÃO APRESENTADA NA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL DA COMPANHIA, EM 17/03/2023.

A **CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S/A** (“Companhia” ou “CAL”), por intermédio de sua Diretoria Executiva, composta pelos Srs. Adolpho Lindenberg Filho, Maurício Piazzon B. Lima e Sergio Garrido Cincurá, serve-se da presente para apresentar seus necessários ESCLARECIMENTOS à “Manifestação” opinando contrariamente ao Relatório da Administração, do Relatório de Auditoria e das Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31/12/2022, apresentada pelo Conselheiro Fiscal Suplente Sr. EDGARD MASSAO RAFFAELLI (“Edgard” ou “Conselheiro Suplente”), na Reunião do Conselho Fiscal de 17/03/2023 e por ocasião da ausência ao conclave do conselheiro titular Sr. MARCELO CURTI.

DA DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES PELA COMPANHIA.

1. O primeiro ponto que merece esclarecimentos diz respeito a afirmação do Conselheiro Suplente no sentido de que o Relatório da Administração (“Relatório”) não estava completo por ocasião da Reunião do Conselho Fiscal ocorrida em 03/03/2023 às 11 horas a qual teve o curso de seus trabalhos, inclusive, suspensa. Neste tocante, vale esclarecer que o que de fato ocorreu foi um fato superveniente, trazido à baila pelos Auditores Independentes Ernst&Young (“EY”), apenas e somente **durante** a citada reunião do Conselho Fiscal.
2. Pontue-se que a reunião do CF ocorreu **após** a reunião do Conselho de Administração ocorrida na mesma data de 03/03/2023 às 10 horas, que deliberou pela aprovação das contas da Companhia, com os documentos disponíveis na ocasião, e sujeita a emissão favorável do Conselho Fiscal. Portanto, nenhuma inconsistência houve por parte da Administração, aliás, ao contrário, após 2 (duas) semanas das deliberações, a EY **confirmou** a recomendação para aprovação das contas, nos exatos termos aos quais o Conselho de Administração já havia recomendado na reunião do dia 03/03/2023.
3. Em outras palavras, não houve alteração entre as Demonstrações Financeiras (“DFs”) e o Relatório disponível dia 03/03/2023, para a versão final disponível dia 17/03/2023, inexistindo, portanto, qualquer suposta inconsistência. Em reforço a tal entendimento faz-se remissão a todas as explicações sobre os ajustes relativos ao *Draft* das DFs, encaminhado por *e-mail* em 16/02/2023, os quais foram exaustivamente discutidos com a Administração e com a EY em reunião realizada em 24/02/2023. Importante frisar que as versões finais estavam disponíveis na sede da Companhia desde o dia 27/02/2023, e só não foram disponibilizados também via *e-mail* devido ao incidente de segurança causado pelo conselheiro fiscal SR. MARCELO CURTI, em 27/02/2023, que ensejou a suspeita de vazamento de informações confidenciais, agravado pelo período de “*blackout period*” (“Incidente de Segurança”).
4. Igualmente não corresponde à realidade dos fatos a afirmação do Conselheiro Suplente de que o Conselho de Administração se reuniu em 13/03/2023 sem disponibilizar a respectiva ata, uma vez que simplesmente **tal reunião não ocorreu**. Após as reuniões ocorridas em 03/03/2023, a previsão inicial da nova reunião do Conselho de Administração, assim como da Reunião do Conselho Fiscal, era no mesmo dia 13/03/2023, mas estavam sujeitas a confirmação dos Auditores Independentes da EY. Ao final, ambas reuniões ocorreram apenas no dia 17/03/2023, com total ciência e confirmação de todo Conselho Fiscal¹.

¹ https://lindenberg.com.br/ri/uploads/rcf-analise-e-aprovacao-das-dfs-2022-17-03-2023_20230320_211714.pdf e https://lindenberg.com.br/ri/uploads/rca-aprovacao-de-contas-2022-17-03-2023_20230320_212355.pdf

DS
SGL

DS
MPBL

DS
ALF

**Adolpho Lindenberg**

CONSTRUTORA

5. A afirmação de suposta deficiência da convocação para a reunião do dia 17/03/2023 da qual não teria constado, explicitamente, a discussão sobre o cálculo do valor do bônus de subscrição ou convocação de membro da EY, demonstra pouco cuidado com o trato dos negócios e documentos da Companhia por V.Sas. Isto porque, vale lembrar que a avaliação do valor do bônus **é parte integrante** das DFs e, como tal, foram efetivamente apresentadas, analisadas e discutidas na reunião do dia 17/03/2023, com a presença dos Auditores Independentes Ernst&Young ("EY").

6. Igualmente não se verifica a afirmação de que não foram disponibilizadas as informações/documentos relativos aos (i) "*balanços patrimoniais das empresas investidas*", (ii) "*descrição do processo PoC, com detalhamento de receitas e custos dos empreendimentos*" ou (iii) "*demonstração contábil da EZCAL*". **Todas** as informações solicitadas foram disponibilizadas aos membros do Conselho Fiscal primeiramente por meio eletrônico, e após o Incidente de Segurança acima mencionado, igualmente disponibilizadas na sede da Companhia os quais foram livre e plenamente acessados não apenas por membros do Conselho Fiscal, bem como pelo novo membro do Conselho de Administração. Assim, tem-se:

(i) os "*balanços patrimoniais das empresas investidas*" foram disponibilizados digitalmente, em e-mail de 25/11/2022, 7 (sete) dias após a solicitação feita neste sentido;

(ii) o item de "*descrição do processo PoC, com detalhamento de receitas e custos dos empreendimentos*" não foi solicitado nas reuniões de 27/10/2022 ou 17/11/2022, mas sim na reunião de 24/02/2023 e foi disponibilizado em e-mail no mesmo dia;

(iii) a "*demonstração contábil da EZCAL*" nunca foi solicitada formalmente, no entanto, tal item foi disponibilizado digitalmente no e-mail do dia 25/11/2022, junto com as demonstrações das demais empresas coligadas.

7. Por fim, cabe reforçar que, quando o Conselheiro Suplente esteve na sede da Companhia, no dia 13/03/2023, foi indagado pela Diretoria, com a transparência e boa-fé costumeira, se restava alguma dúvida ou informação adicional que ele gostaria de acessar. Em resposta, o Conselheiro Suplente disse estar *ipsis literis* "*totalmente satisfeito e que nada mais precisaria receber para proferir seu voto*".

8. Com relação ao tópico de "*Precificação da Opção*", salienta-se que este item foi objeto de trabalho da empresa de auditoria e consultoria *Baker Tilly*, *player* entre as dez maiores do mundo no seu setor de atuação², contratada especificamente para essa finalidade e chancelada pelos Auditores Independentes Ernst&Young ("EY") e a Administração da Companhia. Apesar da "Manifestação" apresentada pelo Conselheiro Suplente fazer ilações e questionar os critérios utilizados por tal empresa, não demonstrou estudo, fundamento, critério técnico ou científico válido para, ao que tudo indica, desqualificar os laudos produzidos pela empresa especializada. Importante destacar que o Conselho Fiscal é órgão fiscalizador, mas antes de tudo de **apoio** à Administração da Companhia, podendo apresentar sugestões, apontar saídas, ou propor alternativas durante o exame dos números; contudo, esse Conselheiro Suplente, bem como seu efetivo, preferiram não dar quaisquer contribuições ao longo dos trabalhos desenvolvidos, fazendo com que se mostrem totalmente apócrifas as afirmações feitas a tal respeito.

9. Em outro tópico o Conselheiro Suplente afirma que "*As demonstrações contábeis a mim apresentadas em 13/03/2023 divergem daquelas entregues em 16/02/2023, que foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 03/03/2023 e submetidas ao Conselho Fiscal para apreciação na mesma data.*" Mais uma vez, faz-se oportuno esclarecer que as DFs aprovadas pelo Conselho de Administração em 03/03/2023 (naquele momento ainda sujeitas a emissão de parecer do Conselho Fiscal), foram as mesmas apresentadas e aprovadas pelos referidos órgãos em 17/03/2023.

² <https://bakertillybr.com.br/quem-somos-baker-tilly/>

DS
SGL

DS
MPBL

DS
ALF



Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

10. Portanto, entende-se que há equívocos de análise pelo Conselheiro Suplente que, de forma indevida insiste em comparar as demonstrações contábeis aprovadas com as demonstrações preliminares (*draft*) conforme claramente constou na ata da Reunião de 24/02/2023, sujeitos a revisão pela equipe da EY resultando, ao final, na submissão e análise do Conselho de Administração em 03/03/2023. Informação relevante também repousa no fato de que o *draft* enviado em 16/02/2023 e cujos ajustes posteriores foram discutidos na reunião do Conselho Fiscal de 24/02/2023, tiveram suas versões finais disponíveis na sede da Companhia desde o dia 27/02/2023 as quais mantiveram-se os mesmos até as reuniões de 03/03/2023 e 17/03/2023, em que pese o fato de a EY ter solicitado mais tempo para avaliar os materiais, que ao final, **foi aprovado pelos Auditores Independentes Ernst&Young (“EY”) sem ajustes.**

JOINT VENTURE EZTEC

11. Ato contínuo o Conselheiro Suplente afirma em sua manifestação que “a *Administração da Companhia não demonstrou ter estudado os impactos que a joint Venture entre CAL e Eztec podem causar a seus controles internos, à forma de prestação de contas e, portanto, à sua governança corporativa*”. A verdade, contudo, é que o assunto foi exaustivamente discutido e debatido na própria reunião de 17/03/2023, tendo, inclusive, a EY declarado expressamente que os impactos foram estudados e não foram identificadas quaisquer mudanças nas práticas atuais, inclusive em razão de outras parcerias já existentes no mesmo formato, a exemplo do Kinea e a 7Bridges.

12. O Conselheiro Suplente insiste ainda em afirmar que a Administração da Companhia não teria prestado o detalhamento de “várias ações” ou “informações relevantes” relacionadas à *joint venture* entre CAL e EZTEC. As informações relativas a essa operação foram apresentadas e minuciosamente explicadas e discutidas desde a primeira reunião de instalação do Conselho Fiscal em 27/10/2022. Constata-se, inclusive, que este Conselheiro Suplente esteve presente na sede da Companhia no dia 13/03/2023, e teve oportunidade de analisar tudo quanto fora solicitado e ainda debater inúmeros pontos junto à Diretoria.

13. Como sabido, o mencionado “direito de veto” atribuído à EZTEC para algumas matérias da EZCAL, é um mecanismo de governança negociado entre as Partes - e até mesmo esperado-, eis que todos os diretores eleitos são da CAL. O mesmo mecanismo já adotado pela Companhia em outras parcerias, a exemplo do Kinea e 7Bridges. Quanto a ilação da remuneração dos diretores da CAL, há expressa disposição da Clausula 6ª do Contrato Social da EZCAL, indicando que a diretoria e conselheiros não receberão pró-labore na atuação de tal parceria.

14. Quanto ao suposto risco de esvaziamento da Companhia apontado pelo Conselheiro Suplente, entende-se que há um equívoco na análise apresentada, pois este não considerou que o VGV (Valor Geral de Vendas) estimado para EZCAL, no valor de R\$ 1,75 bilhões, deve ser executado no prazo de 5 (cinco) anos, tudo conforme explicitado nas devidas publicações realizadas ao mercado e apresentadas ao próprio Conselho Fiscal de forma transparente; já o *Landbank* mencionado de R\$ 420 milhões é relativo a apenas 1 ano. Vale reforçar que os valores de VGV e *Landbank* referem-se a EZCAL e, portanto, 50% deles atribuídos à Companhia, inclusive em volumes superiores aos reportados nos últimos anos.

SUPOSTO CONFLITO DE INTERESSE DE MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

15. A “Manifestação” do Conselheiro Suplente lança, ao final, suspeitas sobre a idoneidade do Presidente do Conselho Fiscal, afirmando haver conflito de interesses, eis que ele presta serviços legais à Companhia. Reitera-se aqui, como já respondido anteriormente em 09/02/2023, que não se verifica qualquer impedimento legal em um prestador de serviços participar do Conselho Fiscal. A relação de trabalhos executados pelo escritório do Sr. Daniel Boulos à Companhia, os respectivos valores pagos no

DS
SGL

DS
MPBL

DS
ALF



Adolpho Lindenberg




CONSTRUTORA

exercício de 2022, bem como todas as demais informações solicitadas estavam igualmente disponíveis na sede da Companhia desde 13/03/2023.

Importante ratificar que devido aos eventuais indícios de vazamento de dados confidenciais por parte do conselheiro fiscal Sr. MARCELO CURTI, todas as informações passaram a ser disponibilizadas para consulta exclusivamente na sede da Companhia, como medida de segurança, conforme determinação formalizada na Reunião do Conselho Fiscal do dia 03/03/2023. A suspeita de eventual vazamento de dados ainda está sendo investigado e providências poderão ser tomadas para preservação dos interesses da Companhia e toda comunidade acionária.

Por fim, a Diretoria da Companhia reitera a idoneidade de sua administração e repudia as acusações contidas na "Manifestação" contrária apresentada por membro suplente do Conselho Fiscal e se coloca à disposição para esclarecimentos adicionais aos interessados.

Cordialmente,

<small>DocuSigned by:</small>  <small>0126FDAC629E4ED...</small>	<small>DocuSigned by:</small>  <small>7D18D8CE198149D...</small>	<small>DocuSigned by:</small>  <small>C0C14239DD95492...</small>
Adolpho Lindenberg Filho	CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S/A Maurício Piazzon B. Lima	Sergio Garrido Cincurá