

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	65
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	66

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	66.584.334
Preferenciais	0
Total	66.584.334
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	604.522	570.201
1.01	Ativo Circulante	64.271	100.433
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.730	29.786
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.123	19.497
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.123	19.497
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	1.123	19.497
1.01.03	Contas a Receber	5.529	6.754
1.01.03.01	Clientes	5.529	6.754
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	5.529	6.754
1.01.04	Estoques	472	1.039
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	472	1.039
1.01.06	Tributos a Recuperar	932	825
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	932	825
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	54.485	42.532
1.01.08.03	Outros	54.485	42.532
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	42.381	26.847
1.01.08.03.02	Outros créditos	12.104	5.646
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	0	10.039
1.02	Ativo Não Circulante	540.251	469.768
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	81.634	24.228
1.02.01.04	Contas a Receber	10.074	5.388
1.02.01.04.01	Clientes	2.945	5.388
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.129	0
1.02.01.05	Estoques	71.242	18.622
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	71.242	18.622
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	318	218
1.02.01.10.03	Depositos judiciais	318	218
1.02.02	Investimentos	457.356	443.617
1.02.02.01	Participações Societárias	457.356	443.617
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	386.117	387.945
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	71.239	55.672
1.02.03	Imobilizado	1.124	1.766
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.124	1.766
1.02.04	Intangível	137	157
1.02.04.01	Intangíveis	137	157

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	604.522	570.201
2.01	Passivo Circulante	82.984	97.930
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.615	1.824
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.615	1.824
2.01.02	Fornecedores	2.776	2.215
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.776	2.215
2.01.03	Obrigações Fiscais	267	483
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	267	483
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	267	483
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	211	181
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	153	123
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	153	123
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	58	58
2.01.05	Outras Obrigações	75.910	91.680
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	60.296	39.652
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	60.296	39.652
2.01.05.02	Outros	15.614	52.028
2.01.05.02.04	Contas a pagar	14.604	50.969
2.01.05.02.05	Passivo de Cessão	1.010	0
2.01.05.02.06	Credores por imóveis compromissados	0	1.059
2.01.06	Provisões	1.205	1.547
2.01.06.02	Outras Provisões	1.205	1.547
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.205	1.547
2.02	Passivo Não Circulante	150.178	149.609
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	8.848	59.922
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	8.742	59.780
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	8.742	59.780
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	106	142
2.02.02	Outras Obrigações	140.641	88.796
2.02.02.02	Outros	140.641	88.796
2.02.02.02.03	Contas a pagar	69.364	69.364
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	52.416	776
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	18.826	18.622
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	35	34
2.02.03	Tributos Diferidos	118	216
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	118	216
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	118	216
2.02.04	Provisões	571	675
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	571	675
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	173	172
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	398	503
2.03	Patrimônio Líquido	371.360	322.662
2.03.01	Capital Social Realizado	318.765	318.765
2.03.04	Reservas de Lucros	3.740	3.740
2.03.04.01	Reserva Legal	83	83

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.02	Reserva Estatutária	3.657	3.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	48.618	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	237	157

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-101	-456	-206	32.539
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19	-1.056	-702	-31.236
3.03	Resultado Bruto	-120	-1.512	-908	1.303
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	23.722	52.614	543	-8.298
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.382	-4.180	-857	-5.897
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.183	-9.578	-3.905	-8.436
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	57.644
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.681	-5.966	-1.763	-59.193
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.968	72.338	7.068	7.584
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.602	51.102	-365	-6.995
3.06	Resultado Financeiro	-109	-2.466	-448	-1.859
3.06.01	Receitas Financeiras	415	2.550	889	1.782
3.06.02	Despesas Financeiras	-524	-5.016	-1.337	-3.641
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.493	48.636	-813	-8.854
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8	-18	-71	-803
3.08.01	Corrente	-15	-88	-269	-1.367
3.08.02	Diferido	7	70	198	564
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.485	48.618	-884	-9.657
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	23.485	48.618	-884	-9.657
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,35	0,73	-0,02	-0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,35	0,73	-0,02	-0,19

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	23.485	48.618	-884	-9.657
4.03	Resultado Abrangente do Período	23.485	48.618	-884	-9.657

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-60.573	127.224
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.410	-70.803
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	48.636	-8.854
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	731	482
6.01.01.03	Provisão para garantia	21	249
6.01.01.04	Juros sobre encargos e financiamentos	4.677	3.025
6.01.01.05	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	95	-269
6.01.01.06	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	0	-227
6.01.01.07	Provisão para perdas de contas a receber	-13	-136
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-72.338	-7.584
6.01.01.09	Resultado das vendas de participações societárias	-7.129	-57.500
6.01.01.10	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	9	11
6.01.01.11	Receita de aplicações financeiras	-1.099	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-33.998	199.556
6.01.02.01	Contas a receber	3.681	46.379
6.01.02.02	Estoques	504	74.454
6.01.02.03	Créditos diversos	-6.458	-4.419
6.01.02.04	Partes relacionadas	-15.533	-13.140
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-100	9
6.01.02.06	Tributos a recuperar	-107	-350
6.01.02.07	Fornecedores	533	1.619
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	791	352
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-167	-1.755
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-1.869	-8.117
6.01.02.11	Contas a pagar	-35.355	86.498
6.01.02.12	Partes relacionadas	20.644	18.837
6.01.02.13	Garantia de Obra	-363	-553
6.01.02.14	Contingências Jurídicas	-199	-258
6.01.03	Outros	-165	-1.529
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-165	-1.529
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	88.074	-95.533
6.02.01	Aplicações financeiras	19.473	4.305
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-53	698
6.02.03	Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	6.551	-151.954
6.02.04	Dividendos recebidos	52.048	5.506
6.02.05	Venda de participações societárias	10.039	45.917
6.02.06	Acréscimo de intangível	16	-5
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-55.557	17.152
6.03.01	Ingressos dos financiamentos à construção	0	59.700
6.03.02	Amortizações dos financiamento à construção	-51.054	180
6.03.04	Juros pagos	-4.538	-2.683
6.03.05	Redução de capital social	0	-40.000
6.03.06	Amortizações dos empréstimos	-45	-45

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.03.07	Aumento / redução de capital por não controladores	80	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.056	48.843
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	29.786	7.778
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.730	56.621

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	318.765	3.897	0	0	0	322.662
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	318.765	3.897	0	0	0	322.662
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	80	0	0	0	80
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	80	0	0	0	80
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.618	0	48.618
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.618	0	48.618
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	318.765	3.977	0	48.618	0	371.360

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	162.343	0	0	-3.321	0	159.022
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	162.343	0	0	-3.321	0	159.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-83.761	0	0	5.812	0	-77.949
5.04.01	Aumentos de Capital	8.582	0	0	0	0	8.582
5.04.08	Redução de capital	-86.531	0	0	0	0	-86.531
5.04.09	Amortização de prejuízos	-5.812	0	0	5.812	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.657	0	-9.657
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.657	0	-9.657
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	78.582	0	0	-7.166	0	71.416

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	-4.674	39.120
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.279	40.586
7.01.02	Outras Receitas	-5.966	-1.549
7.01.02.01	Outras receitas (despesas) operacionais	-5.966	-1.549
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	13	83
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.853	-36.366
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.038	-1.152
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.023	-29.940
7.02.04	Outros	-1.792	-5.274
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.527	2.754
7.04	Retenções	-731	-482
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-731	-482
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.258	2.272
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	74.888	9.366
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	72.338	7.584
7.06.02	Receitas Financeiras	2.550	1.782
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	65.630	11.638
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	65.630	11.638
7.08.01	Pessoal	10.224	8.376
7.08.01.04	Outros	10.224	8.376
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.766	8.932
7.08.02.01	Federais	1.766	8.932
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.022	3.987
7.08.03.03	Outras	5.022	3.987
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	48.618	-9.657
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	48.618	-9.657

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.337.585	1.192.176
1.01	Ativo Circulante	566.717	491.067
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.067	72.613
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.874	34.146
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	9.874	34.146
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	9.874	34.146
1.01.03	Contas a Receber	71.701	37.653
1.01.03.01	Clientes	71.701	37.653
1.01.04	Estoques	317.029	286.502
1.01.04.01	Estoque de imóveis em construção	168.368	140.027
1.01.04.02	Estoque concluídos a comercializar	1.419	1.805
1.01.04.03	Estoque de terrenos a incorporar	147.242	144.670
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.430	1.044
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.430	1.044
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	144.616	59.109
1.01.08.03	Outros	144.616	59.109
1.01.08.03.01	Outros Créditos	120.186	26.523
1.01.08.03.02	Créditos com Partes Relacionadas	24.430	22.547
1.01.08.03.03	Contas a Receber por Alienação de Investimentos	0	10.039
1.02	Ativo Não Circulante	770.868	701.109
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	687.780	635.398
1.02.01.04	Contas a Receber	116.205	97.958
1.02.01.04.01	Clientes	109.076	97.958
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	7.129	0
1.02.01.05	Estoques	571.215	537.222
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	360	218
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	360	218
1.02.02	Investimentos	71.239	55.672
1.02.02.01	Participações Societárias	71.239	55.672
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	71.239	55.672
1.02.03	Imobilizado	11.567	9.658
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.567	9.658
1.02.04	Intangível	282	381
1.02.04.01	Intangíveis	282	381
1.02.04.01.02	Intangíveis	282	381

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.337.585	1.192.176
2.01	Passivo Circulante	232.603	141.472
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.253	3.961
2.01.02	Fornecedores	19.619	12.327
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.619	12.327
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.223	4.285
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.223	4.285
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.223	4.285
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	859	188
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	801	130
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	801	130
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	58	58
2.01.05	Outras Obrigações	196.136	117.879
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	61.400	52.484
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	61.400	52.484
2.01.05.02	Outros	134.736	65.395
2.01.05.02.04	Contas a pagar	21.301	55.405
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	18.450	9.813
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	15.294	177
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	79.691	0
2.01.06	Provisões	3.513	2.832
2.01.06.02	Outras Provisões	3.513	2.832
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.513	2.832
2.02	Passivo Não Circulante	710.519	703.971
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	32.107	62.204
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	32.001	62.062
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	32.001	62.062
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	106	142
2.02.02	Outras Obrigações	670.253	634.841
2.02.02.02	Outros	670.253	634.841
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	473.542	441.762
2.02.02.02.04	Fornecedores	1.260	549
2.02.02.02.05	Adiandamento de Clientes	126.087	123.166
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	69.364	69.364
2.02.03	Tributos Diferidos	4.363	3.916
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.363	3.916
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	4.363	3.916
2.02.04	Provisões	3.796	3.010
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	652	733
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	173	172
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	479	561
2.02.04.02	Outras Provisões	3.144	2.277
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.144	2.277
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	394.463	346.733
2.03.01	Capital Social Realizado	318.765	318.765

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04	Reservas de Lucros	3.740	3.740
2.03.04.01	Reserva Legal	83	83
2.03.04.02	Reserva Estatutária	3.657	3.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	48.618	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	237	157
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	23.103	24.071

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	121.210	309.228	21.854	59.784
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-76.753	-195.780	-13.167	-46.544
3.03	Resultado Bruto	44.457	113.448	8.687	13.240
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.908	-43.132	-7.527	-18.538
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.405	-34.161	-2.615	-8.483
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.973	-11.640	-4.671	-10.065
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.379	8.279	0	57.748
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.283	-14.986	-1.782	-59.213
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.374	9.376	1.541	1.475
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.549	70.316	1.160	-5.298
3.06	Resultado Financeiro	-95	-2.110	-337	-1.755
3.06.01	Receitas Financeiras	1.200	4.961	1.031	1.944
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.295	-7.071	-1.368	-3.699
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.454	68.206	823	-7.053
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.462	-6.684	-550	-1.447
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.992	61.522	273	-8.500
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	27.992	61.522	273	-8.500
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.485	48.618	-884	-9.657
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.507	12.904	1.157	1.157
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,35	0,73	-0,02	-0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,35	0,73	-0,02	-0,19

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	27.992	61.522	273	-8.500
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	27.992	61.522	273	-8.500
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.485	48.618	-884	-9.657
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.507	12.904	1.157	1.157

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-31.282	40.040
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	55.820	-61.007
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	68.206	-7.053
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	5.685	1.037
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-9.376	-1.475
6.01.01.04	Provisão para garantia	2.339	692
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	6.086	3.051
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	435	-269
6.01.01.07	Resultado das vendas de participações societárias	-7.129	-57.500
6.01.01.08	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	1.454	424
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	9	11
6.01.01.10	Provisão para perdas de contas a receber	73	75
6.01.01.11	Receita de aplicações financeiras	-3.030	0
6.01.01.12	Resultado com permuta física	-8.932	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-81.773	103.150
6.01.02.01	Contas a receber	-46.693	26.315
6.01.02.02	Estoques	33.971	-9.703
6.01.02.03	Créditos diversos	-93.663	-5.710
6.01.02.04	Partes relacionadas	-3.594	-7.899
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-142	9
6.01.02.06	Tributos a recuperar	-386	-391
6.01.02.07	Fornecedores	3.597	2.735
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	3.292	1.135
6.01.02.09	Obrigações tributárias	30	-743
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-31.901	-23.013
6.01.02.11	Contas a pagar	45.587	86.937
6.01.02.12	Contingências Jurídicas	-516	-258
6.01.02.13	Partes relacionadas	8.916	34.289
6.01.02.14	Garantia de Obra	-791	-553
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	520	0
6.01.03	Outros	-5.329	-2.103
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.329	-2.103
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	29.739	-4.178
6.02.01	Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	-9.677	-50.779
6.02.02	Venda de participações societárias	10.039	45.917
6.02.03	Acréscimo do imobilizado	-1.792	456
6.02.04	Acréscimo de intangível	381	-21
6.02.05	Aplicações financeiras	27.302	249
6.02.06	Dividendos recebidos	3.486	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-49.003	21.690
6.03.01	Redução de Capital social	0	-40.000
6.03.02	Amortização do financiamento por arrendamento	-45	-45
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	31.328	63.527

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.03.04	Amortizações dos empréstimos	-61.201	-773
6.03.05	Juros pagos	-5.293	-2.713
6.03.06	Aumento/Redução de capital por não controladores	-13.792	1.694
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-50.546	57.552
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	72.613	7.848
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.067	65.400

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	318.765	3.897	0	0	0	322.662	24.071	346.733
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	318.765	3.897	0	0	0	322.662	24.071	346.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	80	0	0	0	80	-13.872	-13.792
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	80	0	0	0	80	0	80
5.04.09	Redução de capital não controladores	0	0	0	0	0	0	-13.872	-13.872
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.618	0	48.618	12.904	61.522
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.618	0	48.618	12.904	61.522
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	318.765	3.977	0	48.618	0	371.360	23.103	394.463

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	162.343	0	0	-3.321	0	159.022	0	159.022
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	162.343	0	0	-3.321	0	159.022	0	159.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-83.761	0	0	5.812	0	-77.949	1.694	-76.255
5.04.01	Aumentos de Capital	8.582	0	0	0	0	8.582	0	8.582
5.04.08	Redução de capital	-86.531	0	0	0	0	-86.531	0	-86.531
5.04.09	Amortização de prejuízos	-5.812	0	0	5.812	0	0	0	0
5.04.10	Aumento de capital não controladores	0	0	0	0	0	0	1.694	1.694
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.657	0	-9.657	1.157	-8.500
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.657	0	-9.657	1.157	-8.500
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	78.582	0	0	-7.166	0	71.416	2.851	74.267

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

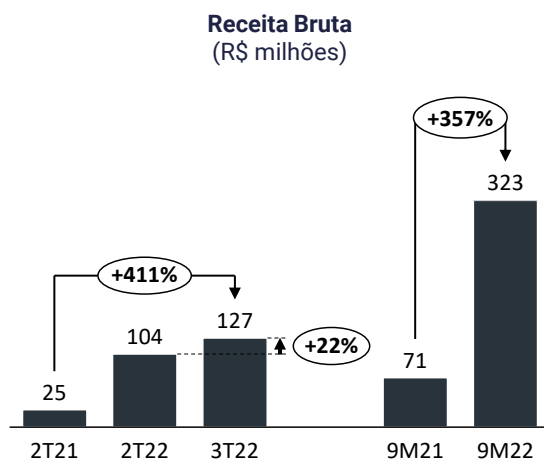
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	315.307	68.828
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	322.087	70.356
7.01.02	Outras Receitas	-6.707	-1.465
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-73	-63
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-202.674	-53.288
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-171.495	-42.789
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.825	-1.898
7.02.04	Outros	-27.354	-8.601
7.03	Valor Adicionado Bruto	112.633	15.540
7.04	Retenções	-5.685	-1.037
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.685	-1.037
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	106.948	14.503
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	14.337	3.419
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.376	1.475
7.06.02	Receitas Financeiras	4.961	1.944
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	121.285	17.922
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	121.285	17.922
7.08.01	Pessoal	31.968	10.395
7.08.01.04	Outros	31.968	10.395
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.471	11.956
7.08.02.01	Federais	19.471	11.956
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.324	4.071
7.08.03.03	Outras	8.324	4.071
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	61.522	-8.500
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	48.618	-9.657
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.904	1.157

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2022 - A **Riva Incorporadora S.A.**, Companhia com foco no desenvolvimento de empreendimentos do segmento médio econômico, divulga seus resultados financeiros referentes ao 3º trimestre do exercício de 2022 (3T22). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e levam em consideração os valores publicados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Riva.

Comentários sobre as Informações Financeiras

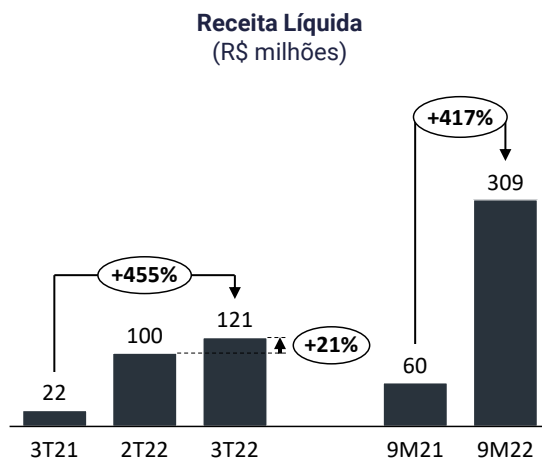
Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta totalizou R\$ 127 milhões no 3T22, um crescimento de 22% em relação ao registrado no 2T22 e de 411% em relação ao 3T21. Na visão acumulada até setembro de 2022 (9M22), a Receita Bruta atingiu R\$ 323 milhões, uma variação de 357% quando comparado ao mesmo período de 2021.



Receita Operacional Líquida

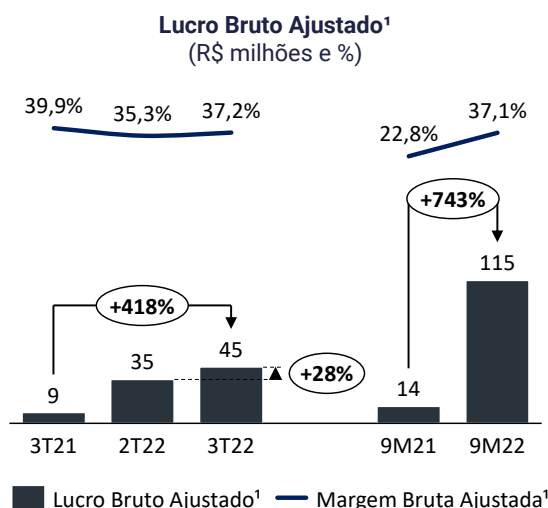
No 3T22, a Receita Líquida da Riva atingiu R\$ 121 milhões, representando um acréscimo de 21% em comparação ao trimestre anterior e de 455% em relação ao 3T21. No 9M22, a Receita Líquida somou R\$ 309 milhões, alta de 417% sobre o observado no 9M21.



Lucro Bruto

O Lucro Bruto ajustado¹ do 3T22 alcançou R\$ 45 milhões, resultado 28% superior ao 2T22 e 418% superior ao 3T21. A Margem Bruta ajustada¹ foi de 37,2% no trimestre.

No acumulado do ano, o Lucro Bruto ajustado alcançou R\$ 115 milhões, crescimento de 743% sobre o mesmo período de 2021. A Margem Bruta ajustada foi de 37,1% no período, um aumento de 14,3 p.p. em relação ao 9M21.

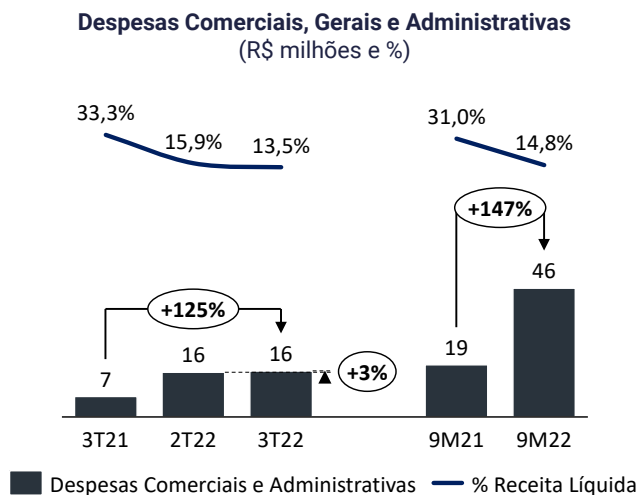


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

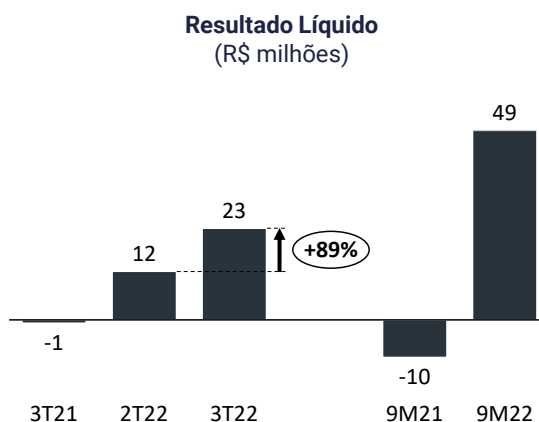
No 3T22, as Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas somaram R\$ 16 milhões, valor em linha com o trimestre anterior e 125% superior ao mesmo trimestre de 2021. Apesar do aumento relatado nas linhas, com o expressivo aumento das receitas, houve uma importante diluição destas despesas. Dessa maneira, a representatividade dessas linhas em relação à Receita Líquida caiu para 13,5%, uma diluição de 2,4 p.p. na comparação com o 2T22 e de 19,8 p.p. em relação ao 3T21.

No 9M22, o volume totalizou R\$ 46 milhões, alta de 147% sobre o observado no 9M21. Nesse caso, a diluição foi de 16,2 p.p. no período, chegando a uma representatividade de 14,8% em relação à Receita Líquida.



Lucro Líquido do Período

Com o desempenho apresentado no trimestre, a Companhia registrou um Lucro Líquido de R\$ 23 milhões no 3T22, resultado 89% superior em relação ao 2T22. Na visão acumulada do ano até setembro, o Resultado Líquido atribuído à Companhia foi de R\$ 49 milhões, revertendo prejuízo de R\$ 10 milhões registrado no 9M21.



Caixa e Endividamento

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	22.067	43.328	65.400	-49,1%	-66,3%
Aplicações Financeiras	9.874	23.367	6.066	-57,7%	62,8%
Total	31.941	66.695	71.466	-52,1%	-55,3%

Endividamento (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	32.802	27.500	62.719	19,3%	-47,7%
CRI	8.895	8.865	59.842	0,3%	-85,1%
Financiamento à Produção	23.097	18.635	2.877	23,9%	702,8%
FINAME e leasing financeiro de equipamentos	810	0	0	n/a	n/a
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	31.941	66.695	71.466	-52,1%	-55,3%

Dívida Líquida¹	861	-39.195	-8.747	n/a	n/a
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	0,2%	-10,6%	-11,8%	11 p.p.	12 p.p.

1 - Dívida Líquida: saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.

EBITDA

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	23.485	12.435	(884)	89%	n/a	48.618	(9.657)	n/a
(+) Depreciação e amortização	2.272	1.576	551	44%	312%	5.685	1.037	448%
(+) IR e CSLL	2.462	2.293	550	7%	348%	6.683	1.447	362%
(+) Participação de minoritários	4.507	4.379	1.157	3%	290%	12.904	1.157	1015%
(+/-) Resultado financeiro	95	520	337	-82%	-72%	2.110	1.756	20%
EBITDA	32.821	21.203	1.711	55%	1818%	76.000	-4.260	n/a
Margem EBITDA	27,1%	21,2%	7,8%	6 p.p.	19 p.p.	24,6%	-7,1%	32 p.p.
(+) Custo financiamento à produção¹	675	450	33	50%	1945%	1.253	373	236%
EBITDA Ajustado²	33.496	21.653	1.744	55%	1821%	77.253	-3.887	-2087%
Margem EBITDA Ajustada²	27,6%	21,7%	8,0%	6 p.p.	20 p.p.	25,0%	-6,5%	31 p.p.

1 - Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS") e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"). Os custos de financiamento são objeto de capitalização e são contabilizados no custo dos imóveis vendidos quando da venda desses imóveis.

2 - Ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional

A Riva Incorporadora S.A. ("Riva" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia aberta categoria "A", sem ações negociadas. O objeto da Companhia é o desenvolvimento de incorporação, construção e comercialização de bens imóveis. A Companhia tem como controlador direto a Direcional Engenharia S.A. e controlador final a Filadélfia Participações Ltda..

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específicas ("SPEs"), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Em setembro de 2022 a companhia realizou reclassificações contábeis referentes a abertura da receita de aplicações financeiras no fluxo de caixa. Os valores reclassificados, referentes a setembro de 2021, foram R\$98 no individual e R\$117 no consolidado.

Em 09 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações contábeis intermediárias e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a Covid-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, a Covid-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença.

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia criou um comitê de crise para tratar dos assuntos relacionados à Covid-19, composto por todos os membros da diretoria. Este comitê monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Após dois anos, o mundo permanece sob os efeitos da pandemia da COVID-19, porém observa-se um avanço expressivo na vacinação e consequentemente uma redução considerável dos casos, o que possibilitou a retomada de atividades antes proibidas em virtude das restrições de distanciamento. A Companhia tem realizado ações que visam reforçar a importância da vacinação e atenção quanto à higiene pessoal, ao uso de máscara e de evitar aglomerações entre os colaboradores. Essas ações vêm sendo feitas por meios de comunicações internas e cartazes afixados nos elevadores, corredores e canteiros de obra. Os colaboradores permanecem em regime híbrido de trabalho, visando reduzir o adensamento das pessoas no escritório. A Companhia continua disponibilizando álcool nos ambientes de trabalhos e mantendo a higienização dos mesmos ao final da jornada de trabalho, além de exigir o uso de máscaras em locais fechados. A Direcional

está atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para sempre se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios.

Embora a pandemia tenha ocasionado grande recessão no mercado, a Companhia enfrentou esse período crítico sem realizar demissões. Houve um efeito positivo no volume de vendas, devido ao forte investimento na digitalização dos nossos canais de vendas, e também a uma assertividade nos projetos que foram lançados.

1.2. Análise sobre os impactos do conflito entre Rússia e Ucrânia

Desde fevereiro/2022 começamos a acompanhar atentamente o conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial pela tensão que tem causados nos mercados e por uma consequência direta no aumento de preços de alguns insumos afetados diretamente pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e aumento de preços tem aumentado a preocupação com a inflação no mercado interno e também global.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Análise sobre os impactos do conflito entre Rússia e Ucrânia--Continuação

A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos nossos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter nossas margens estáveis, confirmando o quão bem posicionada está a Companhia no mercado, e evidencia que a estratégia de lançamentos e vendas tem sido assertiva. A Companhia opta por um posicionamento conservador na elaboração dos orçamentos, considerando os impactos do passado, a situação atual e projeções futuras. Essa resiliência vem do conservadorismo e profissionalismo na gestão do dia a dia do negócio. A Direcional tem sido capaz de passar por momentos turbulentos e de dificuldades, sempre com muita humildade e pés no chão. É uma longa caminhada que começa desde a escolha assertiva do terreno e a melhor forma de pagamento, a aprovação da viabilidade econômica do projeto, estratégia de marketing e vendas, e desenvolvimento do orçamento e execução do projeto. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político está sendo acompanhada atentamente pelos administradores.

1.3. Continuidade operacional

A Administração avaliou a capacidade da Companhia em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As Informações contábeis intermediárias foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	583	1.251	12.171	28.479
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	1.147	28.535	9.896	44.134
Total	1.730	29.786	22.067	72.613

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com remuneração que varia entre 101,93% e 105,69% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de Setembro de 2022, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 107,06% do CDI no ano e 105,64% em setembro de 2022.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	384	8.532	6.570	19.124
Letras financeiras (Títulos Privados)	739	10.965	3.304	15.022
Total	1.123	19.497	9.874	34.146

A Companhia possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, que visam assegurar investimentos em instrumentos de perfil conservador, que garantam preservação do capital. Os fundos instituídos possuem o propósito de acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), realizando aplicações em títulos de renda fixa, títulos públicos de outras instituições financeiras e fundos de investimentos abertos, que privilegiem liquidez e possibilitem o melhor retorno financeiro dentro dos limites de riscos preestabelecidos.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	8.511	12.192	28.167	22.464
Unidades não concluídas	-	-	160.966	119.853
(-) Provisão para perdas de contas a receber	(37)	(50)	(416)	(343)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(8.027)	(6.573)
	8.474	12.142	180.690	135.401
Contas a receber por prestação de serviços				
Intermediação imobiliária	-	-	87	210
	8.474	12.142	180.777	135.611
Circulante	5.529	6.754	71.701	37.653
Não circulante	2.945	5.388	109.076	97.958

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber de as parcelas de financiamento direto com o cliente, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2021	(-) Provisão	(+) Reversão	30/09/2022
Movimentação PDD	(343)	(393)	320	(416)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Informações contábeis intermediárias, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota Explicativa nº 16.a, são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas Informações contábeis intermediárias.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 3,69%, conforme apresentado no cupom de NTN-B.

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas pelo IGP-M/IPCA e há incidência de juros de 12% a.a.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em de setembro de 2022 é de R\$39.458 (R\$20.284 em dezembro de 2021). Em setembro de 2022 a taxa para perda esperada foi de 1,97% (2,45% em dezembro de 2021).

Em 13 de dezembro de 2021, a Direcional Engenharia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão que cabe à Riva foi de R\$15.427. Em 30 de setembro de 2022, o saldo a receber da Companhia era de R\$1.192.

Em 30 de setembro de 2021, a Direcional Engenharia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da cessão que cabe à Riva foi de R\$4.787. Em 04 de abril de 2022 o saldo foi integralmente quitado.

Em 23 de junho de 2022, a Direcional celebrou novo Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Riva é de R\$5.689, o saldo a receber da Companhia era de R\$23.

No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação que cabe à Riva é de R\$79.691, recebido integralmente pela Direcional em 30 de setembro 2022, mas que ainda será repassado para a Companhia. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 14.1.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as contas a receber de incorporação de imóveis, que estão classificados no ativo circulante, apresentam os seguintes vencimentos:

	30/09/2022	31/12/2021
A vencer		
Até 3 meses	32.497	10.935
De 3 a 6 meses	5.417	6.682
De 6 a 9 meses	16.067	10.865
De 9 meses a 1 ano	15.556	7.061
	69.537	35.543

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

	30/09/2022	31/12/2021
Vencidos		
Até 1 mês	849	802
entre 1 e 2 meses	415	206
entre 2 e 3 meses	104	105
entre 3 e 4 meses	65	136
entre 4 e 6 meses	80	109
Acima 6 meses	651	752
	2.164	2.110
	71.701	37.653

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	30/09/2022	31/12/2021
Entre 1 e 2 anos	33.438	47.335
Até 3 anos	42.310	28.551
Até 4 anos	8.576	4.933
Após 4 anos	24.752	17.139
	109.076	97.958

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	10.039	7.129	10.039
	7.129	10.039	7.129	10.039
Circulante	-	10.039	-	10.039
Não circulante	7.129	-	7.129	-

Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de quotas:

	Individual	Consolidado
31/12/2021	10.039	10.039
(+) Alienação de cotas	7.129	7.129
(+/-) Correção	2.373	2.373
(-) Recebimentos	(12.412)	(12.412)
30/09/2022	7.129	7.129

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos--Continuação

Em 10 de dezembro de 2020, a Companhia, vendeu 50% de sua participação na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. para Eztec Empreendimentos e Participações S.A. pelo valor de R\$8.250. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a receber era R\$4.089. Esse saldo foi quitado em 23 de fevereiro de 2022.

Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Eztec, com a venda de 50% da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. O saldo foi quitado no dia 23 de julho de 2022.

Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 30 de setembro de 2022.

Em 21 de junho de 2022, a Companhia, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A – SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297 sendo esse o saldo a receber em 30 de setembro de 2022.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Créditos junto a cliente	1.900	140	5.441	1.688
Prospecção para novos negócios	8.575	2.466	8.575	2.466
Despesas comerciais antecipadas	94	-	11.613	6.695
Despesas financeiras antecipadas	-	-	10.046	6.070
Créditos de cessão de recebíveis (a)	1.010	-	80.906	1.192
Demais créditos	525	3.040	3.605	8.412
Total	12.104	5.646	120.186	26.523

(a) A Direcional Engenharia S.A recebeu por conta e ordem da Companhia créditos referentes a cessão de recebíveis. Até que o repasse seja realizado esse montante ficará registrado nessa rubrica.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	472	1.012	1.419	1.805
Imóveis não concluídos	-	-	168.368	140.027
Terrenos a incorporar	71.242	18.649	718.457	681.892
	71.714	19.661	888.244	823.724
Circulante	472	1.039	317.029	286.502
Não circulante	71.242	18.622	571.215	537.222

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis não concluídos" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$1.130 (R\$2 descapitalizados no período findo em 30 de setembro de 2021), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$311 (R\$433 em 31 de dezembro de 2021), referente às unidades não vendidas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,15% em setembro de 2022 (8,02% em dezembro de 2021).

6. Partes relacionadas

6.1. Companhias ligadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	19	-	2.756	5.620
Conta corrente com empreendimentos (b)	42.362	26.847	21.674	16.927
	42.381	26.847	24.430	22.547

Passivo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	902	865	1.266	962
Conta corrente com empreendimentos (b)	59.394	38.787	60.134	51.522
	60.296	39.652	61.400	52.484

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Companhias ligadas--Continuação

Passivo--Continuação

- (a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: o saldo da conta representa a parcela da conta corrente junto ao sócio não controlador.
- (b) Conta corrente com empreendimentos, ativo: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Os principais empreendimentos são: R\$19.226 SCP Riva Barra, R\$9.600 junto a Lúcio Évora, R\$4.110 junto a SCP Seleto, R\$ 2.783 junto a Lucio Verona, R\$2.197 junto a Lúcio Fátima, R\$2.096 junto a RL80 e R\$2.350 junto a outras empresas do grupo. Passivo: refere-se à redução de capital no valor de R\$86.531, ocorrida em 17 de fevereiro de 2021, mediante restituição de capital aos acionistas. Em 30/09/2021 foram pagos R\$40.000 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da Direcional Engenharia S.A. Em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 do saldo da redução de capital em favor da Direcional Engenharia S.A. O saldo a pagar da redução de capital em 30 de setembro de 2022 era de R\$28.285. Além da redução de capital a Companhia possui R\$30.424 referente a aportes da Direcional para fomentar os empreendimentos imobiliários da companhia. O restante do saldo, R\$685, refere-se a reembolsos e outras transações com partes relacionadas.

A Direcional fornece à Riva toda a estrutura de *BackOffice* Financeiro, Administrativo, Contábil, Departamento Pessoal, Controladoria, Planejamento e Engenharia. Até o encerramento desse trimestre, esses custos não foram repassados para a Riva.

Existe ainda o compartilhamento das formas de alumínio que são utilizadas para a construção das unidades dos empreendimentos cujo o custo é mensurado pela utilização das formas e mensalmente o custo é repassado para as respectivas SPE's.

A Companhia avaliou seus saldos de partes relacionadas e não tem indicativos de perda provável. Consequentemente, nenhuma provisão para perda foi necessária.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2022, e (ii) realizada no exercício de 2021.

Proposta para o exercício de 2022	2022			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros	3	-	3	6
Remuneração fixa anual (R\$)	800	-	780	1.580
Remuneração variável (R\$)	-	-	720	720
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (*)	-	-	400	400
	800	-	1.900	2.700

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal--Continuação

Realizada no exercício de 2021	2021			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros	5	-	2	7
Remuneração fixa anual (R\$)	720	-	704	1.424
Remuneração variável (R\$)	-	-	388	388
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (*)	-	-	386	386
	720	-	1.478	2.198

(*) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Direcional Engenharia. Até o momento, estes custos de opções não estão sendo repassados à Riva.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2022

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

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 30 de setembro de 2022

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2022
BFRE ASSESSORIA EMPRESARIAL E PARTICIPACOES LTDA	100,00%	88.792	-	(33)	2.947	91.706
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	34.560	-	5.960	(4.722)	35.798
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	26.475	-	(24)	1.442	27.893
VIÇOSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	15.489	(4.897)	8.812	5.175	24.579
LAJEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	7.939	-	1.224	5.780	14.943
GRAUNA INCORPORADORA S/A	100,00%	28.669	(15.184)	11.382	(10.029)	14.838
PASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	9.245	-	8.388	(3.079)	14.554
FRUTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	13.974	-	5.106	(4.767)	14.313
BELLA CARIOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	12.741	-	(241)	1.087	13.587
DIRECIONAL SP I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	10.915	-	(1.016)	3.146	13.045
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	30.318	(19.481)	3.935	(2.327)	12.445
MALAQUITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	10.442	-	843	512	11.797
RIVA INCORPORADORA S/A - SCP RIVA BARRA	65,00%	-	(2.290)	5.751	7.983	11.444
CAMPO AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	7.273	-	(1)	3.911	11.183
JUAZEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	8.778	-	(33)	1.258	10.003
SAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	6.941	-	-	(31)	6.910
BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	75,00%	7.215	-	(86)	(1.722)	5.407
DIORAMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	100,00%	-	-	-	4.631	4.631
MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.090	-	(240)	1.088	2.938
Outras Controladas	-	66.089	(6.710)	13.235	(28.511)	44.103
Total Controladas:	-	387.945	(48.562)	62.962	(16.228)	386.117
Controladas em Conjunto (na controladora)		55.672	(3.486)	9.376	9.677	71.239
Total Controladora		443.617	(52.048)	72.338	(6.551)	457.356

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2022

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

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto em 30 de setembro de 2022

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	45.758	6.387	15.755	592	35.798
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.977	124	2.332	-	28.769
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	27.906	14	-	27.893
Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	803	23.781	5	-	24.579
Bfre Assessoria Empresarial E Participações Ltda	100,00%	1.035	19.235	612	-	19.658
Lajeado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.757	2.073	932	7.955	14.943
Passos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.592	11.317	12.513	7.842	14.554
Frutal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	37.652	13.780	10.612	26.505	14.315
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	13.339	341	93	-	13.587
Direcional Sp I Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.442	1.364	656	5.105	13.045
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	17.123	4.369	7.380	1.131	12.981
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.911	2.319	299	134	11.797
Campo Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	14.205	-	3.022	11.183
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	15.751	3.959	8.129	628	10.953
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.491	-	65	1.423	10.003
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	12.509	315	1.113	4.500	7.211
Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	220.273	117	213.246	6.910
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	76,00%	23.526	7.487	13.545	13.642	3.826
Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.295	14.308	6.025	15.640	2.938
Galvao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.835	28	77	7.222	2.564
Guadalupe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.879	2.156	3.736	11.205	2.094
Rio Do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	41.709	1.536	237	41.397	1.611
Novo Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.002	816	11.233	953
Vargem Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	53.370	-	53.035	336
Outras Controladas	-	116.324	185.096	67.586	131.460	102.374
TOTAL CONTROLADAS		475.710	628.731	152.649	556.917	394.875
CONTROLADAS EM CONJUNTO		158.217	94.273	57.490	85.440	109.560

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 46,72% e 35,15%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado

Individual

	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Benfeitoria imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	10%	20%	8%	(a)	(b)	-	-
Custo								
Saldo em 31/12/2021	134	99	193	26	8.289	271	11	9.023
Adições	-	1	39	-	15	-	-	55
Saldo em 30/09/2022	134	100	232	26	8.304	271	11	9.078
Depreciação/reversão								
Saldo em 31/12/2021	(86)	(64)	(75)	(1)	(6.943)	(77)	(11)	(7.257)
Depreciação do período	(10)	(7)	(25)	(4)	(612)	(39)	-	(697)
Saldo em 30/09/2022	(96)	(71)	(100)	(5)	(7.555)	(116)	(11)	(7.954)
Valor contábil								
Em 31/12/2021	48	35	118	25	1.346	194	-	1.766
Em 30/09/2022	38	29	132	21	749	155	-	1.124

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Benfeitoria imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(c)	10%	20%	8%	(a)	(b)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2021	201	-	460	449	420	18.270	271	12	20.083
Adições	7	2.495	22	193	-	3.056	-	-	5.773
Saldo em 30/09/2022	208	2.495	482	642	420	21.326	271	12	25.856
Depreciação/reversão									
Saldo em 31/12/2021	(99)	-	(82)	(150)	(21)	(9.984)	(77)	(12)	(10.425)
Depreciação do exercício	(15)	-	(35)	(73)	(63)	(3.639)	(39)	-	(3.864)
Saldo em 30/09/2022	(114)	-	(117)	(223)	(84)	(13.623)	(116)	(12)	(14.289)
Valor contábil									
Em 31/12/2021	102	-	378	299	399	8.286	194	-	9.658
Em 30/09/2022	94	2.495	365	419	336	7.703	155	-	11.567

(a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento, baixado ou por desativação deste.

(b) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento.

(c) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	8.895	59.903	8.895	59.903
Financiamento à construção	-	-	23.097	2.289
FINAME e leasing financeiro de equipamentos	-	-	810	-
	8.895	59.903	32.802	62.192
Circulante	153	123	801	130
Não circulante	8.742	59.780	32.001	62.062

A parcela não circulante dos empréstimos em 30 de setembro de 2022 tem os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2022	
	Individual	Consolidado
Outubro de 2023 a Setembro de 2024	-	2.633
Outubro de 2024 a Setembro de 2025	-	3.435
Outubro de 2025 a Setembro de 2026	-	3.185
A partir de Outubro de 2026	8.742	22.748
	8.742	32.001

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

356ª e 357ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das Companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 1ª emissão Riva Incorporadora S/A. realizada em duas séries. Para cada série foram emitidas 30.000 (trinta mil) debêntures simples. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,60% e 3,40% a.a., respectivamente, somados a variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. Os contratos estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo, considerando os números consolidados de sua controladora, Direcional Engenharia S.A. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 30 de setembro de 2022 era de 0,1912.

Dívida líquida corporativa	
Patrimônio líquido	< 0,5

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, 9,75% ao ano, com correção pela TR, 137% do CDI e também poupança mais spread entre 4% e 5% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,49% a 3,43% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 3 anos. Abaixo a composição do arrendamento:

	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	200	200
Pagamentos principal	(45)	(45)
AVP (juros apropriados)	9	9
Saldo em 30/09/2022	164	164
Circulante	58	58
Não circulante	106	106

Abaixo a composição do saldo de arrendamento por período de vencimento das parcelas:

	30/09/2022	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	58	58
Vencimento entre 1 e 2 anos	55	55
Vencimento entre 2 e 3 anos	51	51
	164	164

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	58	62	4
2º ano	55	57	2
3º ano	51	54	3
	164	173	9

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Salários e retiradas a pagar	494	371	1.350	787
Encargos trabalhistas e previdenciários	361	382	1.026	749
Provisões trabalhistas	1.377	661	4.436	1.961
Outros	383	410	441	464
	2.615	1824	7.253	3.961

11. Tributos correntes com recolhimento diferido

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes, cujo fato gerador é a realização do contas a receber e, também, pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

11. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
PIS	-	2	-	3
COFINS	1	12	10	16
Regime especial de tributação	-	151	1.324	2.092
IRPJ	-	-	174	119
CSLL	-	-	81	55
Outros	44	47	768	514
	45	212	2.357	2.799
Impostos diferidos				
PIS	31	45	700	526
COFINS	146	208	3.234	2.429
AVP	-	-	(321)	(266)
IRPJ	107	154	2.383	1.790
CSLL	57	81	1.248	937
Outros	(1)	(1)	(15)	(14)
	340	487	7.229	5.402
	385	699	9.586	8.201
Circulante	267	483	5.223	4.285
Não circulante	118	216	4.363	3916

12. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelo INCC.

	31/12/2021	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Transferência para SPE	30/09/2022
Individual	1.835	52.416	(1.869)	34	-	52.416
	1.835					52.416
Circulante	1.059					-
Não circulante	776					52.416

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	31/12/2021	(+) aquisições	(-) pagamentos	(+/-) revisões	(-) Cancelamento de contrato	30/09/2022
<u>Consolidado</u>	451.575	63.918	(31.901)	11.414	(3.014)	491.992
	451.575					491.992
Circulante	9.813					18.450
Não circulante	441.762					473.542
					30/09/2022	31/12/2021
<i>Aging list:</i>						
Até 1 ano					18.450	9.813
Entre 1 e 2 anos					145.173	213.467
Entre 2 e 3 anos					183.687	128.757
Entre 3 e 4 anos					37.228	22.246
Após 4 anos					107.454	77.292
					491.992	451.575

13. Adiantamento de clientes

<u>Individual</u>	31/12/2021	(+) Aquisições	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	30/09/2022
Adiantamento por permuta física de terreno	18.622	204	-	-	18.826
	18.622				18.826
Circulante	-				-
Não circulante	18.622				18.826
<u>Consolidado</u>	31/12/2021	(+) Aquisições	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	30/09/2022
Adiantamento por recebimento	177	3.038	(2.518)	-	697
Adiantamento por permuta física de terreno	123.166	26.450	(8.932)	-	140.684
	123.343	29.488	(11.450)	-	141.381
Circulante	177				15.294
Não circulante	123.166				126.087

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (a)	80.914	114.140	80.914	114.140
Débitos com clientes	1.855	70	2.795	1.359
Dividendos propostos	417	417	417	417
Outros	782	5.706	6.539	8.853
Total	83.968	120.333	90.665	124.769
Circulante	14.604	50.969	21.301	55.405
Não circulante	69.364	69.364	69.364	69.364

- (a) Em 31 de agosto de 2020 a Companhia realizou a aquisição de 50% das ações da empresa Grauna Incorporadora S.A e passou a deter 100% das ações. O valor da aquisição foi de R\$11.400 e será pago em 19 parcelas, a primeira valor de R\$1.140 da segunda à décima oitava no valor de R\$268 e a última no valor de R\$5.700. As parcelas 2 a 19 foram corrigidas pela variação do IPCA. O saldo devedor foi quitado em 06 de julho de 2022.

Em 10 de dezembro de 2020 a Companhia realizou a aquisição de 100% das cotas da empresa Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$16.500. O pagamento será parcelado em 19 parcelas, sendo a primeira no valor de R\$1.650, da segunda a décima oitava no valor de R\$388 e a última no valor de R\$8.250. As parcelas 2 a 19 serão corrigidas pela variação do IPCA. O saldo foi quitado em 25 fevereiro de 2022.

Em 03 de fevereiro de 2021, a Companhia celebrou um contrato de aquisição de 100% das quotas da SPE Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$6.822, quitado em 06 de junho de 2022.

Em 09 de março de 2021, a Companhia celebrou um contrato de aquisição de 100% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$2.927, quitado em 06 de junho de 2022.

Em 13 de abril de 2021, a Companhia celebrou um contrato de aquisição de 100% das quotas da SPE Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$8, quitado em 06 de junho de 2022.

Em 05 de maio de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 30 de setembro de 2022 era de R\$76.364.

Em 2 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$18.500, sujeito à correção das parcelas pelo IPCA. O saldo devedor foi quitado em 29 de julho de 2022.

Em 27 de julho, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 30 de setembro de 2022

14.1. Passivo de Cessão

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	1.010	-	79.691	-

A Companhia realizou Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por, ainda, participar dos riscos envolvidos na operação. Consequentemente registrou um passivo de cessão.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

14. Outras contas a pagar--Continuação

14.1. Passivo de Cessão--Continuação

Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A companhia não reteve nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não foi possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um pequeno risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual		Consolidado	
Saldo em 31 de dezembro de 2021		1.547		5.109
(+) Provisões		21		2.339
(-) Pagamentos		(363)		(791)
Saldo em 30 de setembro de 2022		1.205		6.657

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Circulante	1.205	1.547	3.513	2.832
Não circulante	-	-	3.144	2.277
	1.205	1.547	6.657	5.109

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,40% em setembro de 2022 (1,47% em dezembro de 2021).

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos trabalhistas e cíveis

	Trabalhista	Cível	Total
Individual			
Saldo em 31 de dezembro de 2021	172	503	675
Provisões	83	515	598
Reversões	-	(503)	(503)
Pagamentos	(82)	(117)	(199)
Saldo em 30 de setembro de 2022	173	398	571
Consolidado			
Saldo em 31 de dezembro de 2021	172	561	733
Provisões	395	543	938
Reversões	-	(503)	(503)
Pagamentos	(394)	(122)	(516)
Saldo em 30 de setembro de 2022	173	479	652

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de setembro de 2022, os valores são: de trabalhista R\$1.379 (R\$1.017 em dezembro de 2021), tributárias R\$908 (R\$908 em dezembro de 2021) e cível R\$6.786 (R\$2.994 em dezembro 2021). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social era de R\$162.343 divididos em 50.000.000 ações de valor nominal de R\$3,24 (três reais e vinte e quatro centavos) cada uma, subscritas e integralizadas em moeda corrente do país.

Em 12 de fevereiro de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a redução de capital da Companhia no montante de R\$86.531 por ser excessivo ao seu objeto e R\$5.812, valor este utilizado para absorção de prejuízos acumulados, passando o capital para R\$70.000, totalmente subscrito e integralizado, divididos em 50.000.000 ações ordinárias nominativas.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.1. Capital social--Continuação

Em 01 de julho de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital da Companhia em R\$8.582, passando de R\$70.000 para R\$78.582 mediante a emissão de 572.156 (quinhentas e setenta e duas mil cento e cinquenta e seis) ações, totalmente subscritas e integralizadas. Em 20 de outubro de 2021, esse aumento de capital foi rerratificado mediante nova AGE. O aumento de capital da Companhia foi de R\$10.871, mediante a emissão de 724.731 (setecentas e vinte e quatro mil, setecentas e trinta e uma) novas ações.

Em 12 de novembro de 2021, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado aumento do capital social da Companhia em R\$201.020 mediante a conferência, pela Direcional Engenharia S/A, da integralidade das quotas de emissão de 17 (dezessete) sociedades empresárias limitadas, sem emissão de novas ações. O valor do aumento de capital foi rerratificado em 25 de novembro de 2021, mediante AGE, para R\$237.894, mediante emissão de 15.859.603 ações, ao preço de R\$ 15,00 (quinze reais) cada.

Dessa forma o capital social da Companhia passou a ser R\$318.765, totalmente subscrito e integralizado e dividido em 66.584.334 ações nominativas.

16.2. Resultado por ação

Os cálculos de resultado por ação, para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, podem ser assim demonstrados:

	30/09/2022	30/09/2021
Resultado do período	48.618	(9.657)
Média ponderada do número de ações	66.584.334	50.572.156
Resultado líquido básico e diluído por ação - R\$	0,73	(0,19)

O lucro por ação básico é igual ao lucro por ação diluído, por não haver efeitos diluidores na quantidade de ações base para cálculo.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida

	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receita bruta de vendas	1.292	183	41.435	1.615
Receita bruta total	1.292	183	41.435	1.615
Ajuste a valor presente	-	-	(767)	-
Impostos incidentes sobre vendas	(91)	(22)	(956)	(28)
Vendas canceladas	(1.657)	(262)	(7.173)	(1.793)
Receita operacional líquida	(456)	(101)	32.539	(206)

	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receita bruta de vendas	322.375	126.682	69.773	24.161
Receita bruta de serviços	1.095	362	939	695
Receita bruta total	323.470	127.044	70.712	24.856
Ajuste a valor presente	(1.455)	(2.003)	(419)	372
Impostos incidentes sobre vendas	(7.085)	(2.679)	(1.609)	(539)
Vendas canceladas	(5.702)	(1.152)	(8.900)	(2.835)
Receita operacional líquida	309.228	121.210	59.784	21.854

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado às construtoras e incorporadoras.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$9.931 em 30 de setembro de 2022 (não havia receita com permutas em 30 de setembro de 2021) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 30 de setembro de 2022, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas informações contábeis intermediárias, estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida--Continuação

a) Resultado a apropriar--Continuação

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	397.079
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	948.490
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	551.411
Receitas de Vendas Apropriadas	583.180
Distratos - Receitas estornadas	(31.769)
II) Receitas de Indenizações por distratos	2.311
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	244.454
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	578.125
b) Custo de Construção Incorrido	350.023
Encargos Financeiros Apropriados	1.623
c) Distratos - Custo de Construção	(16.352)
Distratos - Encargos Financeiros	(41)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	57,72%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	319.214
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	487.366
b) Custo de Construção Incorrido	168.152
Encargos Financeiros Apropriados	216
Unidades Vendidas	3.469

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2022 a 30/09/2022		01/07/2022 a 30/09/2022		01/01/2021 a 30/09/2021		01/07/2021 a 30/09/2021	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Individual								
Incorporação - imóveis concluídos	(456)	(1.056)	(101)	(19)	14.213	(14.427)	-	-
Incorporação - imóveis em construção	-	-	-	-	18.326	(16.809)	(206)	(702)
Total individual	(456)	(1.056)	(101)	(19)	32.539	(31.236)	(206)	(702)
Controladas								
Incorporação - imóveis em construção	294.278	(187.268)	116.552	(74.551)	26.357	(15.308)	21.404	(12.465)
Incorporação - imóveis concluídos	14.464	(7.456)	4.450	(2.183)	-	-	-	-
Serviços	942	-	309	-	888	-	656	-
Total Controladas	309.684	(194.724)	121.311	(76.734)	27.245	(15.308)	22.060	(12.465)
Total Consolidado	309.228	(195.780)	121.210	(76.753)	59.784	(46.544)	21.854	(13.167)

Notas Explicativas**Riva Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Matéria-prima e materiais de uso e consumo	(1.023)	(33)	(29.940)	(5.974)
Despesas com pessoal	(9.323)	(3.112)	(8.376)	2.755
Juros capitalizados	(6)	-	(345)	(6)
Depreciação e amortização	(731)	(243)	(482)	(132)
Serviços de terceiros	(788)	(320)	(897)	(293)
Energia elétrica, água e telefone	(251)	(65)	(256)	(77)
Despesas gerais com vendas	(561)	(99)	(1.675)	(852)
Comissão de vendas	(155)	(50)	(2.221)	(273)
Provisão para PLR	(901)	(284)	-	-
Outras despesas	(1.075)	(378)	(1.377)	(612)
	(14.814)	(4.584)	(45.569)	(5.464)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.056)	(19)	(31.236)	(702)
Despesas comerciais	(4.180)	(1.382)	(5.897)	(857)
Despesas gerais e administrativas	(9.578)	(3.183)	(8.436)	(3.905)
	(14.814)	(4.584)	(45.569)	(5.464)
Descrição	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Matéria-prima e materiais de uso e consumo	(171.495)	(67.259)	(42.789)	(16.390)
Despesas com pessoal	(31.067)	(11.573)	(10.395)	978
Juros capitalizados	(1.253)	(675)	(372)	(33)
Depreciação e amortização	(5.685)	(2.272)	(1.037)	(551)
Serviços de terceiros	(3.084)	(1.084)	(1.532)	(688)
Energia elétrica, água e telefone	(741)	(222)	(366)	(141)
Despesas gerais com vendas	(13.162)	(4.121)	(3.133)	(1.639)
Comissão de vendas	(11.864)	(4.686)	(3.260)	(1.128)
Provisão para PLR	(901)	(284)	-	-
Outras despesas	(2.329)	(955)	(2.208)	(861)
	(241.581)	(93.131)	(65.092)	(20.453)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(195.780)	(76.753)	(46.544)	(13.167)
Despesas comerciais	(34.161)	(12.405)	(8.483)	(2.615)
Despesas gerais e administrativas	(11.640)	(3.973)	(10.065)	(4.671)
	(241.581)	(93.131)	(65.092)	(20.453)

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

19. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	1.101	148	1.622	871
Atualização monetária e juros contratuais	1.449	267	160	18
	2.550	415	1.782	889
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(4.708)	(389)	(3.009)	(1.287)
Despesas bancárias	(235)	(109)	(88)	(28)
Juros sobre arrendamentos	(73)	(26)	(54)	(22)
Despesa c/ venda de carteira	-	-	(490)	-
	(5.016)	(524)	(3.641)	(1.337)
Resultado financeiro líquido	(2.466)	(109)	(1.859)	(448)
	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.475	910	1.782	1.012
Atualização monetária e juros contratuais	1.486	290	162	19
	4.961	1.200	1.944	1.031
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(4.765)	(470)	(3.018)	(1.291)
Despesas bancárias	(903)	(369)	(131)	(49)
Juros sobre arrendamentos	(74)	(26)	(54)	(22)
Despesa c/ venda de carteira	(1.329)	(430)	(496)	(6)
	(7.071)	(1.295)	(3.699)	(1.368)
Resultado financeiro líquido	(2.110)	(95)	(1.755)	(337)

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	48.636	23.493	(8.854)	(813)
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	16.536	7.988	(3.011)	(277)
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	17.410	5.624	13.838	6.573
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(72.338)	(30.968)	(7.584)	(7.068)
Base de tributação	(6.292)	(1.851)	(2.600)	(1.308)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	2.733	2.733
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	62	62
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	942	428	38.576	443
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	88	15	1.305	206
Despesa com imposto diferido	(70)	(7)	(564)	(197)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	18	8	803	71
Alíquota efetiva	0,04%	0,03%	(9,07%)	(8,73%)

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	68.206	30.454	(7.053)	823
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	23.190	10.354	(2.398)	280
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	3.200	941	6.322	4.483
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	1.088	320	144	102
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	291.447	111.588	67.872	23.354
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	4.728	1.612	1.757	562
Despesa com imposto diferido	868	530	(454)	(114)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	6.684	2.462	1.447	550
Alíquota efetiva	9,80%	8,08%	-20,52%	66,83%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e junho de 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber, que é a diferença entre a receita reconhecida pelo POC menos as parcelas recebidas.

21. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Companhia são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa" e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de setembro de 2022					
Fornecedores	19.619	1.260	-	-	20.879
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	801	2.633	3.435	25.933	32.802
Partes relacionadas (Nota 6.1)	61.400	-	-	-	61.400
Contas a pagar por aquisição de quotas (Nota 14)	100.992	69.364	-	-	170.356
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	18.450	145.173	183.687	144.682	491.992
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	697	-	-	-	697

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de setembro de 2022, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros					
Custo amortizado		15.614	22.190	187.917	145.659
Contas a receber	4.1	8.474	12.142	180.777	135.611
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	7.129	10.039	7.129	10.039
Outras contas a receber	-	11	9	11	9
Valor justo pelo resultado (*)		2.853	49.283	31.941	106.759
Caixa e bancos	3.1	583	1.251	9.896	28.479
Equivalente de caixa	3.1	1.147	28.535	12.171	44.134
Aplicações financeiras	3.2	1.123	19.497	9.874	34.146
Total dos ativos financeiros		18.467	71.473	219.858	252.418
Passivos financeiros					
Custo amortizado		209.396	223.972	777.429	703.896
Credores por imóveis compromissados	12	52.416	1.835	491.992	451.575
Empréstimos e financiamentos	9.1	8.895	59.903	32.802	62.192
Fornecedores	-	2.811	2.249	20.879	12.876
Partes relacionadas	6.1	60.296	39.652	61.400	52.484
Outras contas a pagar	14	84.978	120.333	170.356	124.769
Passivos financeiros		209.396	223.972	777.429	703.896

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações contábeis intermediárias pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 30 de setembro de 2022 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	15.614	15.614	-	187.917	187.917	-
Contas a receber	8.474	8.474	-	180.777	180.777	-
Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	7.129	-	7.129	7.129	-
Outras contas a receber	11	11	-	11	11	-
Valor justo por meio de resultado	2.853	2.853	-	31.941	31.941	-
Caixa e bancos	583	583	-	9.896	9.896	-
Equivalente de caixa	1.147	1.147	-	12.171	12.171	-
Aplicações financeiras	1.123	1.123	-	9.874	9.874	-
Total dos ativos financeiros	18.467	18.467	-	219.858	219.858	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	209.396	209.401	(5)	777.429	777.434	(5)
Credores por imóveis compromissados	52.416	52.416	-	491.992	491.992	-
Empréstimos e financiamentos	8.895	8.900	(5)	32.802	32.807	(5)
Fornecedores	2.811	2.811	-	20.879	20.879	-
Partes relacionadas	60.296	60.296	-	61.400	61.400	-
Outras contas a pagar	84.978	84.978	-	170.356	170.356	-
Passivos financeiros	209.396	209.401	(5)	777.429	777.434	(5)

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	22.190	22.190	-	135.620	135.620	-
Contas a receber	12.142	12.142	-	135.611	135.611	-
Contas a receber por alienação de investimentos	10.039	10.039	-	-	-	-
Outras contas a receber	9	9	-	9	9	-
Valor justo por meio de resultado	49.283	49.283	-	106.759	106.759	-
Caixa e bancos	1.251	1.251	-	28.479	28.479	-
Equivalente de caixa	28.535	28.535	-	44.134	44.134	-
Aplicações financeiras	19.497	19.497	-	34.146	34.146	-
Total dos ativos financeiros	71.473	71.473	-	242.379	242.379	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	223.972	223.972	-	703.896	704.580	(684)
Credores por imóveis compromissados	1.835	1.835	-	451.575	451.575	-
Empréstimos e financiamentos	59.903	59.903	-	62.192	62.876	(684)
Fornecedores	2.249	2.249	-	12.876	12.876	-
Partes relacionadas	39.652	39.652	-	52.484	52.484	-
Outras contas a pagar	120.333	120.333	-	124.769	124.769	-
Passivos financeiros	223.972	223.972	-	703.896	704.580	(684)

Análise de sensibilidade

A Companhia deve apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia estão livres de risco relevantes estes empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de *spread* fixo, no caso de financiamento à produção (SFH). Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

Passivos líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo líquido em 30/09/2022	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(11.726)	(66)	(98)	(131)	(164)	(197)
CDI	9.839	672	1.007	1.343	1.679	2.015
IPCA	(48.365)	(1.520)	(2.280)	(3.040)	(3.800)	(4.560)
POUP	(11.371)	(336)	(504)	(673)	(841)	(1.009)
INCC	152.596	5.060	7.590	10.120	12.650	15.180
Total	90.974					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,56%	0,84%	1,12%	1,40%	1,68%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	3,14%	4,71%	6,29%	7,86%	9,43%
POUP	2,96%	4,44%	5,91%	7,39%	8,87%
INCC	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (Nota 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa.

	30/09/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	32.802	62.192
(-) Caixa e equivalente de caixa	(22.067)	(72.613)
(-) Aplicações financeiras	(9.874)	(34.146)
Dívida Líquida	861	(44.567)
Patrimônio Líquido	371.362	322.662
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	0,23%	(13,81%)

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativas nºs 8 e 9. A Companhia mantém depósitos judiciais, em 30 de setembro de 2022, no montante de R\$360 (31 de dezembro de 2021 - R\$218), como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas

Riva Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2022

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

22. Transações que não afetam o caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia não realizou atividades de investimento e financiamento que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 30 de setembro de 2022 e período findo em 31 de dezembro de 2021:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Atividade de Financiamento	4.584	258	5.776	258
Financiamento do Direito de Uso	-	258	-	258
Juros sobre encargos e financiamentos	4.199	4.584	4.198	5.776
Atividades de Investimento	-	258	-	258
Aquisição (cancelamentos) de Imobilizado - Arrendamentos	-	258	-	258

23. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional (sendo controlador direto da Riva, a Direcional Engenharia S.A.), que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	801.544
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	16.577
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	115.451
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	19.254

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Administradores e Acionistas da
Riva Incorporadora S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Riva Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, 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 da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09**

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Riva Incorporadora S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 13.457.942/0001-45 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2022.

PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA
DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES
Belo Horizonte, 09 de novembro de 2022.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Riva Incorporadora S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 13.457.942/0001-45 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2022.

PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA
DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES
Belo Horizonte, 09 de novembro de 2022.