

Índice

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	1
Balanço Patrimonial Passivo	2
Demonstração do Resultado	3
Demonstração do Resultado Abrangente	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	6
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
Demonstração de Valor Adicionado	8

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
Balanço Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	16
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	102
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	104
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	105

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	2.911.144	2.797.310
1.01	Ativo Circulante	254.775	541.404
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	92.182	71.580
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.068	867
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.486	5.510
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	155.039	463.447
1.01.08.03	Outros	155.039	463.447
1.01.08.03.02	Dividendos a Receber	155.039	463.447
1.02	Ativo Não Circulante	2.656.369	2.255.906
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	235.460	165.094
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	234.627	165.094
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	9.428	22.265
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	225.199	142.829
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	833	0
1.02.02	Investimentos	2.420.900	2.090.776
1.02.04	Intangível	9	36

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	2.911.144	2.797.310
2.01	Passivo Circulante	72.401	98.005
2.01.02	Fornecedores	321	250
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	321	250
2.01.03	Obrigações Fiscais	28	145
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28	145
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	28	145
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.286	32.463
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	32.463
2.01.04.02	Debêntures	3.286	0
2.01.05	Outras Obrigações	68.766	65.147
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	55.040	15.308
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	55.040	15.308
2.01.05.02	Outros	13.726	49.839
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	36.113
2.01.05.02.04	Outros passivos	13.726	13.726
2.02	Passivo Não Circulante	266.754	308.689
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	264.148	193.299
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	193.299
2.02.01.02	Debêntures	264.148	0
2.02.02	Outras Obrigações	0	103.100
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	103.100
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	103.100
2.02.04	Provisões	2.606	12.290
2.02.04.02	Outras Provisões	2.606	12.290
2.02.04.02.04	Provisões para Perda em investimentos	2.606	12.290
2.03	Patrimônio Líquido	2.571.989	2.390.616
2.03.01	Capital Social Realizado	331.182	295.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.920.051
2.03.04	Reservas de Lucros	175.496	175.496
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	145.760	0

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	341	531	277	1.339
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-722	-1.645	-634	-1.032
3.03	Resultado Bruto	-381	-1.114	-357	307
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	79.773	166.480	84.736	122.162
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-955	-3.290	-2.909	-7.084
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-885	-4.859	471	-1.800
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	81.613	174.629	87.174	131.046
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	79.392	165.366	84.379	122.469
3.06	Resultado Financeiro	-13.978	-19.595	-3.904	-13.849
3.06.01	Receitas Financeiras	1.155	4.529	2.385	3.362
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.133	-24.124	-6.289	-17.211
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	65.414	145.771	80.475	108.620
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11	-11	0	0
3.08.01	Corrente	-11	-11	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	65.403	145.760	80.475	108.620
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	65.403	145.760	80.475	108.620
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2132	0,475	0,2707	0,3654
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,2012	0,4483	0,2511	0,3389

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	65.403	145.760	80.475	108.620
4.03	Resultado Abrangente do Período	65.403	145.760	80.475	108.620

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	235.542	130.476
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	744	-7.255
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	145.771	108.620
6.01.01.02	Depreciação e amortização	27	28
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-174.629	-131.046
6.01.01.04	Amortização de mais valia	1.649	1.031
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	1.279	3.342
6.01.01.06	Juros e variação monetária	26.647	10.770
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	234.798	137.731
6.01.02.02	Tributos a compensar	-1.201	-341
6.01.02.03	Despesas antecipadas	24	-1.252
6.01.02.04	Outros ativos	-7.648	-933
6.01.02.05	Partes relacionadas (ativo)	12.837	960
6.01.02.06	Fornecedores	71	-863
6.01.02.07	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-128	35
6.01.02.08	Outros passivos	0	135
6.01.02.09	Partes relacionadas (passivo)	-63.368	-72.774
6.01.02.10	Juros pagos	-24.459	-8.816
6.01.02.11	Recebimento e adiantamento de dividendos	318.670	221.580
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-252.645	-104.994
6.02.01	Recebimento por venda de investimento em participação societária	714	15.261
6.02.02	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-170.989	-266.424
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-82.370	146.169
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	37.705	121.703
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-225.000	-76.686
6.03.02	Pagamentos de instrumentos financeiros	0	-786
6.03.03	Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	265.000	120.266
6.03.04	Custo com captações de empréstimos e debêntures	-1.795	-1.091
6.03.05	Aumento de capital social	36.113	80.000
6.03.06	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-500	0
6.03.07	Dividendos pagos a acionistas	-36.113	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	20.602	147.185
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	71.580	13.365
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	92.182	160.550

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	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.113	-500	0	0	0	35.613
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.760	0	145.760
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.760	0	145.760
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	175.496	145.760	0	2.571.989

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	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732
5.04	Transações de Capital com os Sócios	80.000	0	14.144	0	0	94.144
5.04.01	Aumentos de Capital	80.000	0	0	0	0	80.000
5.04.08	Devolução de Dividendos	0	0	14.144	0	0	14.144
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.620	0	108.620
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	108.620	0	108.620
5.07	Saldos Finais	295.069	1.921.255	59.552	108.620	0	2.384.496

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	619	1.773
7.01.02	Outras Receitas	619	1.773
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.110	-9.917
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.736	-1.466
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.374	-8.451
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.491	-8.144
7.04	Retenções	-27	-28
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-27	-28
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.518	-8.172
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	179.158	134.408
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	174.629	131.046
7.06.02	Receitas Financeiras	4.529	3.362
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	170.640	126.236
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	170.640	126.236
7.08.01	Pessoal	1	69
7.08.01.01	Remuneração Direta	1	69
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	755	336
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.124	17.211
7.08.03.01	Juros	24.124	17.211
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	145.760	108.620
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.760	108.620

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	4.171.406	4.000.426
1.01	Ativo Circulante	2.928.749	2.471.104
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	578.151	586.089
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	22.049
1.01.03	Contas a Receber	652.538	785.409
1.01.03.01	Clientes	652.538	785.409
1.01.04	Estoques	1.601.863	918.504
1.01.06	Tributos a Recuperar	26.951	8.587
1.01.07	Despesas Antecipadas	19.489	30.875
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	49.757	119.591
1.01.08.03	Outros	49.757	119.591
1.01.08.03.01	Outros Ativos	47.585	108.699
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	2.172	10.892
1.02	Ativo Não Circulante	1.242.657	1.529.322
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	522.771	853.423
1.02.01.04	Contas a Receber	69.166	92.326
1.02.01.04.01	Clientes	69.166	92.326
1.02.01.05	Estoques	372.897	689.751
1.02.01.07	Tributos Diferidos	34.635	30.581
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	44.517	39.361
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	9.948	15.042
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	34.569	24.319
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.556	1.404
1.02.02	Investimentos	473.787	412.498
1.02.03	Imobilizado	39.725	54.241
1.02.04	Intangível	206.374	209.160

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	4.171.406	4.000.426
2.01	Passivo Circulante	610.072	552.990
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42.017	39.360
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	42.017	39.360
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	42.017	39.360
2.01.02	Fornecedores	61.639	53.324
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	61.639	53.324
2.01.02.01.01	Fornecedores	61.639	53.324
2.01.03	Obrigações Fiscais	26.127	24.643
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.425	10.047
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	9.425	10.047
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	16.702	14.596
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	16.702	14.596
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	77.512	87.287
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	74.226	87.287
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	74.226	87.287
2.01.04.02	Debêntures	3.286	0
2.01.05	Outras Obrigações	381.091	331.244
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	55.716	40.177
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	55.716	40.177
2.01.05.02	Outros	325.375	291.067
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.695	44.524
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	4.787	3.885
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	197.247	139.805
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	74.802	60.486
2.01.05.02.07	Outros passivos	43.844	42.367
2.01.06	Provisões	21.686	17.132
2.01.06.02	Outras Provisões	21.686	17.132
2.01.06.02.04	Provisões	21.686	17.132
2.02	Passivo Não Circulante	978.305	1.035.198
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	479.509	544.716
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	215.361	544.716
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	215.361	544.716
2.02.01.02	Debêntures	264.148	0
2.02.02	Outras Obrigações	441.051	423.475
2.02.02.02	Outros	441.051	423.475
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	23
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	387.788	350.701
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	17.728	13.836
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	35.535	58.915
2.02.03	Tributos Diferidos	18.341	27.077
2.02.04	Provisões	39.404	39.930
2.02.04.02	Outras Provisões	39.404	39.930
2.02.04.02.04	Provisões	39.404	39.930
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.583.029	2.412.238
2.03.01	Capital Social Realizado	331.182	295.069

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.920.051
2.03.04	Reservas de Lucros	175.496	175.496
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	145.760	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	11.040	21.622

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	402.061	1.107.699	355.235	1.075.603
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-275.010	-738.722	-221.235	-729.195
3.03	Resultado Bruto	127.051	368.977	134.000	346.408
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-69.070	-230.565	-54.255	-217.233
3.04.01	Despesas com Vendas	-32.192	-110.274	-20.389	-83.779
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-39.070	-119.110	-41.056	-125.833
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.068	-35.184	-6.006	-32.775
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.260	34.003	13.196	25.154
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	57.981	138.412	79.745	129.175
3.06	Resultado Financeiro	17.461	41.924	2.712	-3.194
3.06.01	Receitas Financeiras	22.961	61.082	13.104	23.773
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.500	-19.158	-10.392	-26.967
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	75.442	180.336	82.457	125.981
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.770	-28.506	1.257	-12.000
3.08.01	Corrente	-13.117	-34.867	-7.553	-23.222
3.08.02	Diferido	5.347	6.361	8.810	11.222
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	67.672	151.830	83.714	113.981
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	67.672	151.830	83.714	113.981
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	65.403	145.760	80.475	108.620
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.269	6.070	3.239	5.361
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2132	0,475	0,2707	0,3654
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,2012	0,4483	0,2511	0,3389

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	67.672	151.830	83.714	113.981
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	67.672	151.830	83.714	113.981
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	65.403	145.760	80.475	108.620
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.269	6.070	3.239	5.361

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	123.770	-27.437
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	195.898	77.383
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	180.336	125.981
6.01.01.02	Rendimento das aplicações financeiras	-3.249	-978
6.01.01.03	Depreciação e amortização	8.689	8.766
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	21.457	345
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-4.372	2.793
6.01.01.06	Provisão (reversão) para demandas judiciais	3.406	5.237
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-58.815	-63.029
6.01.01.08	Provisão de garantia	14.214	16.971
6.01.01.09	Reversão valor realizável líquido nos estoques	-725	-8.694
6.01.01.10	Provisão para distrato - parcela de estoques	-4.989	7.113
6.01.01.11	Provisão para perda de adiantamentos a fornecedores	221	0
6.01.01.12	Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	934	851
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	5.325	-13.329
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-34.003	-25.154
6.01.01.15	Amortização da mais valia	1.649	1.031
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	1.279	3.342
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	9.761	2.187
6.01.01.18	Juros e variação monetária	55.064	13.950
6.01.01.19	Provisão para multa por atraso de entrega	-284	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-72.128	-104.820
6.01.02.01	Contas a receber	154.144	-43.615
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	112.978	-95.246
6.01.02.03	Tributos a compensar	-18.364	10.115
6.01.02.04	Despesas antecipadas	11.386	2.359
6.01.02.05	Outros ativos	59.912	-40.321
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	5.094	-569
6.01.02.07	Fornecedores	8.315	5.444
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-49.215	125.490
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-17.308	16.394
6.01.02.10	Provisões	-13.308	-32.198
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	2.657	6.934
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-282.105	-7.339
6.01.02.13	Outros passivos	1.477	1.072
6.01.02.14	Partes relacionadas (passivo)	15.539	14.888
6.01.02.15	Juros pagos	-49.546	-29.402
6.01.02.16	Recebimento e adiantamento de dividendos	8.720	9.940
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-22.504	-48.766
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-24.276	-7.929
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	25.298	13.120
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-12.844	-12.064
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-26.457	-35.332
6.02.04	Recebimento por venda de investimento em participação societária	0	15.261
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	-10.273	11.086

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
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-107.432	105.917
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-672.540	-434.620
6.03.02	Pagamentos de instrumentos financeiros	0	-786
6.03.03	Captação de empréstimos, financiamentos e Debêntures	592.738	464.310
6.03.04	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-4.967	-4.441
6.03.05	Custo com captações de empréstimos e debêntures	-1.795	-1.091
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-13.977	2.127
6.03.07	Aumento de capital social	36.113	80.000
6.03.08	Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	-6.391	418
6.03.09	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-500	0
6.03.10	Dividendos pagos a acionistas	-36.113	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.938	70.551
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	586.089	576.761
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	578.151	647.312

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	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.113	-500	0	0	0	35.613	-16.652	18.961
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113	-6.391	29.722
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-10.261	-10.261
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.760	0	145.760	6.070	151.830
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.760	0	145.760	6.070	151.830
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	175.496	145.760	0	2.571.989	11.040	2.583.029

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	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732	18.493	2.200.225
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732	18.493	2.200.225
5.04	Transações de Capital com os Sócios	80.000	0	14.144	0	0	94.144	3.117	97.261
5.04.01	Aumentos de Capital	80.000	0	0	0	0	80.000	418	80.418
5.04.08	Devolução de Dividendos	0	0	14.144	0	0	14.144	2.699	16.843
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.620	0	108.620	5.361	113.981
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	108.620	0	108.620	5.361	113.981
5.07	Saldos Finais	295.069	1.921.255	59.552	108.620	0	2.384.496	26.971	2.411.467

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	1.144.371	1.105.825
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.132.496	996.856
7.01.02	Outras Receitas	12.809	109.820
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-934	-851
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-947.584	-906.269
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-737.211	-758.144
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-211.097	-156.819
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	724	8.694
7.03	Valor Adicionado Bruto	196.787	199.556
7.04	Retenções	-8.689	-8.766
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.689	-8.766
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	188.098	190.790
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	95.085	48.927
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	34.003	25.154
7.06.02	Receitas Financeiras	61.082	23.773
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	283.183	239.717
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	283.183	239.717
7.08.01	Pessoal	82.078	86.769
7.08.01.01	Remuneração Direta	70.997	76.178
7.08.01.02	Benefícios	7.482	6.682
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.599	3.909
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.117	12.000
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.158	26.967
7.08.03.01	Juros	19.158	26.967
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	151.830	113.981
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.760	108.620
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.070	5.361



**Relações com
Investidores**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T22

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 3T22

São Paulo, 10 de novembro de 2022 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante (i) nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas; e também (ii) no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2022 (3T22). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$), e foram extraídas das informações trimestrais e elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 3T22

Performance operacional (% Tegra)

- Vendas brutas de R\$ 280 mi, VSO trimestral de 9,6% e VSO LTM de 34,4%
- Vendas de estoque pronto de R\$ 138 mi
- Entrega de 5 empreendimentos com R\$ 763 mi de VGV de lançamento
- Estoque total de R\$ 2,7 bi a valor de mercado
- Posição de landbank adquirido e contratado de R\$ 7,3 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$ 4,2 bi VGV

Performance financeira

- Receita líquida operacional de R\$ 402 mi
- Lucro bruto de R\$ 127 mi e margem bruta de 31,6%
- Lucro líquido de R\$ 68 mi e margem líquida de 16,8%

Liquidez e endividamento

- Caixa bruto de R\$ 578 mi e dívida bruta de R\$ 557 mi
- Geração de caixa operacional de R\$ 28 mi e variação de caixa total de R\$ -8 mi
- Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 21,6% e líquido de -0,8%

CONTATOS DE RI

+55 (11) 3127.9200
RI@TEGRAINCORPORADORA.COM.BR
HTTP://RI.TEGRAINCORPORADORA.COM.BR

ALEXANDRE WOLYNEC

CFO E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

MARIANA PIMENTEL

GERENTE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

BRYAN PINHO ROQUE

ANALISTA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sumário

DESTAQUES DO 3T22	2
SUMÁRIO EXECUTIVO	4
RESUMO DE INDICADORES	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
DISTRATOS	9
ESTOQUE	10
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	12
ENTREGAS	14
OBRAS EM ANDAMENTO	15
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	16
RECEITA LÍQUIDA	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	17
DESPESAS COMERCIAIS	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	17
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	19
CONTAS A RECEBER	19
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	20
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	20
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA	21
OUTRAS INFORMAÇÕES	22
SUSTENTABILIDADE	22
ANEXOS	23
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	23
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	24
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	25
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	26
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	27
ANEXO 6: LANÇAMENTOS	28
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	29
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	30

Sumário Executivo

É com grande prazer que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do terceiro trimestre do ano de 2022 (3T22).

Durante o 3T22, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 280 milhões, representando aumento de 2% em relação ao 3T21, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$ 34 milhões (12%), o de empreendimentos em construção R\$ 108 milhões (39%) e o volume vendido de estoque pronto R\$ 138 milhões (49%). A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 9,6%, versus 12,6% no 3T21, ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 12,1%, versus 13,1% no 3T21. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 34,4%.

A Companhia adquiriu um novo terreno no 3T22, com R\$ 480 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra). O banco de terrenos adquiridos e opcionados da Companhia (% Tegra) totaliza, ao final do 3T22, R\$ 11,5 bilhões de VGV, sendo 79% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 21% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 2,7 bilhões e 3.625 unidades ao final de setembro de 2022, e apresentou uma redução de 9% em relação ao fechamento de junho de 2022 em termos de VGV em decorrência do aumento no volume de vendas e da ausência de lançamentos no trimestre. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 18% estoque pronto, 73% estoque em construção e 9% estoque de lançamentos.

A Companhia entregou 5 empreendimentos no 3T22 nos segmentos médio e médio-alto padrão, totalizando 1.580 unidades e R\$ 763 milhões de VGV de lançamento. No 9M22, as entregas somaram 3.297 unidades e R\$ 1.885 milhões de VGV de lançamento, 195% acima do 9M21.

O número de distratos atingiu R\$ 62 milhões no 3T22 e R\$ 183 milhões no 9M22, ambos 53% acima do 3T21 e 9M21, respectivamente. O aumento no volume de distratos é explicado principalmente pelo maior volume de entregas, momento em que o cliente toma a decisão de sua capacidade financeira para realizar o repasse.

A receita líquida operacional atingiu R\$ 402 milhões no 3T22, aumento de 13% em relação ao 3T21, impactada pelo efeito não recorrente da venda de um terreno não estratégico localizado em Santana de Parnaíba pelo valor de R\$ 52,5 milhões. No 9M22, a receita operacional líquida foi de R\$ 1.108 e apresentou aumento de 3% em relação ao 9M21.

No 3T22, o lucro bruto foi de R\$ 127 milhões e apresentou queda de 5% em relação ao 3T21. No 9M22, o lucro bruto atingiu R\$ 369 milhões e apresentou um aumento de 7% em relação ao 9M21, em decorrência da melhora na margem bruta operacional.

No 3T22, a margem bruta atingiu 31,6%. De um lado, houve a contribuição negativa da venda de terreno não estratégico já mencionado acima. De outro lado, contribuíram positivamente o reconhecimento contábil de economias nos custos orçados de projetos e créditos tributários. No 9M22, a margem bruta atingiu 33,3%, 1,1 ponto percentual acima do 9M21.

No 3T22, o lucro líquido foi de R\$ 68 milhões e a margem líquida atingiu 16,8%. No 9M22, o lucro líquido totalizou R\$ 152 milhões, aumento de 33% em relação ao 9M21, e a margem líquida atingiu 13,7%, 3,1 pontos percentuais acima do 9M21, em decorrência da melhor performance no lucro bruto e do aumento na receita financeira em função do aumento da taxa de juros.

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

A Tegra apresentou geração de caixa operacional de R\$ 28 milhões no 3T22, que teve contribuição da venda de terreno não estratégico. No saldo de caixa, a Companhia variou negativamente R\$ 8 milhões, explicado principalmente pela amortização de empréstimos.

Ao final de setembro de 2022, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 578 milhões e o endividamento total R\$ 557 milhões, sendo R\$ 290 milhões em dívidas de projetos e R\$ 267 milhões referentes à dívida corporativa.

Destaques ESG – Ambiental, Social e Governança

Em agosto de 2022, a Tegra recebeu o reconhecimento no 28º Prêmio Master Imobiliário, a mais importante premiação do setor, em duas categorias: Profissional – Melhores Práticas em ESG e na Segurança do Trabalho. A primeira indicação e premiação refere-se à criação da Estratégia Cidades Regenerativas 2030, com metas de zerar o balanço líquido de emissões, impactar positivamente a sociedade, promover negócios transparentes e impulsionar a economia circular. A segunda reflete a nossa preocupação com a segurança e o bem-estar de nossos colaboradores, traduzida em políticas de investimento em tecnologia, controle de qualidade do ambiente e das condições de trabalho.

Resumo de indicadores

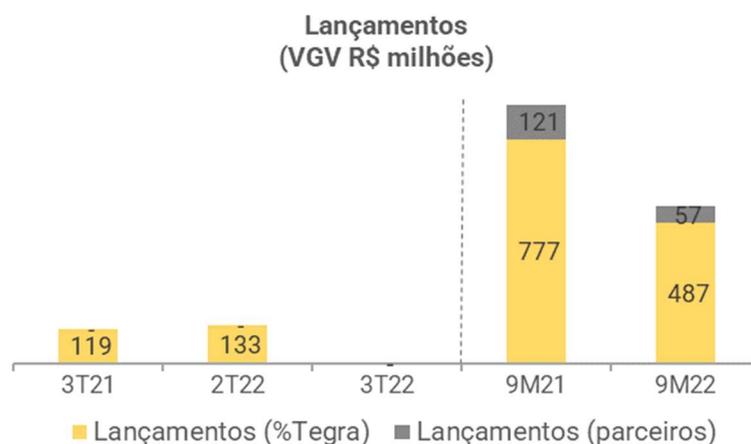
Indicadores	3T21	2T22	3T22	3T22 vs 3T21	9M21	9M22 ¹	9M22 vs 9M21
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	1	2	-	n.a.	6	5	-17%
VGV lançamentos (100%)	119.262	133.003	-	n.a.	897.857	543.641	-39%
VGV lançamentos (% Tegra)	119.262	133.003	-	n.a.	776.818	486.509	-37%
Participação Tegra	100%	100%	n.a.	n.a.	87%	89%	n.a.
Número de unidades lançadas	60	469	-	n.a.	965	867	-10%
Área útil das unidades lançadas em m ² (ex Tamboré)	9.932	8.030	-	n.a.	80.963	165.806	105%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	316.839	390.743	302.705	-4%	1.027.848	1.043.955	2%
Vendas brutas (% Tegra)	274.892	359.739	279.797	2%	893.876	942.687	5%
Participação Tegra	87%	92%	92%	n.a.	87%	90%	n.a.
Número de unidades vendidas	479	655	467	-3%	1.609	1.622	1%
Área útil das unidades vendidas em m ² (ex Tamboré)	45.549	36.818	30.722	-33%	152.710	102.543	-33%
VSO trimestral (% Tegra)	12,6%	11,0%	9,6%	-2,9 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	13,1%	15,7%	12,1%	-1,0 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
VSO LTM (% Tegra)	50,0%	32,9%	34,4%	-15,6 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
VGV distratos (100%)	48.752	55.653	64.651	+33%	138.206	194.089	40%
VGV distratos (% Tegra)	40.470	51.175	62.093	+53%	119.736	183.181	53%
Número de unidades distratadas	67	81	90	+34%	206	268	30%
Entregas							
Número de empreendimentos entregues	-	5	5	n.a.	6	14	+133%
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	-	687.536	762.854	n.a.	718.726	1.884.650	+162%
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	-	687.536	762.854	n.a.	639.077	1.884.650	+195%
Número de unidades entregues	-	871	1.580	n.a.	897	3.297	+268%
Área útil entregue em m ² (ex Tamboré)	-	70.721	88.062	n.a.	94.977	196.133	+107%
Banco de terrenos (VGV)							
Banco de terrenos - VGV (100%)	9.437.281	8.655.007	9.134.584	-3%	9.437.281	9.134.584	-3%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	7.814.763	6.788.061	7.267.638	-7%	7.814.763	7.267.638	-7%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	355.235	376.591	402.061	13%	1.075.603	1.107.699	3%
Lucro bruto	134.001	123.814	127.051	-5%	346.408	368.977	7%
Margem bruta	37,7%	32,9%	31,6%	-6,1 p.p.	32,2%	33,3%	1,1 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	39,5%	36,6%	34,1%	-5,4 p.p.	33,9%	36,1%	2,2 p.p.
Lucro líquido	83.715	47.162	67.672	-19%	113.981	151.830	+33%
Margem líquida	23,6%	12,5%	16,8%	-6,7 p.p.	10,6%	13,7%	3,1 p.p.
ROE anualizado	14,6%	7,7%	10,9%	-3,7 p.p.	6,3%	7,9%	1,6 p.p.
Receitas a apropriar	1.066.296	881.901	808.907	-24%	1.066.296	808.907	-24%
Custos a apropriar	(707.054)	(621.198)	(566.222)	-20%	(707.054)	(566.222)	-20%
Resultado a apropriar	359.242	260.703	242.685	-32%	359.242	242.685	-32%
Margem dos resultados a apropriar	33,7%	29,6%	30,0%	-3,7 p.p.	33,7%	30,0%	-3,7 p.p.
Dívida líquida	2.024	(3.797)	(21.130)	-1144%	2.024	(21.130)	-1144%
Dívida líquida (ex-SFH)	(383.029)	(327.904)	(310.717)	-19%	(383.029)	(310.717)	-19%
Patrimônio líquido	2.412.763	2.515.357	2.583.029	+7%	2.412.763	2.583.029	+7%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	0,1%	-0,2%	-0,8%	-0,9 p.p.	0,1%	-0,8%	-0,9 p.p.
Ativos totais	3.926.345	4.012.057	4.171.406	+6%	3.926.345	4.171.406	+6%
Geração/consumo caixa (operacional)	23.438	46.101	27.614	+18%	(27.437)	123.668	-551%

¹Tendo em vista o cancelamento do projeto Ares Saúde no 2T22, foram desconsideradas as informações do referido projeto nos dados operacionais do 9M22.

Performance Operacional

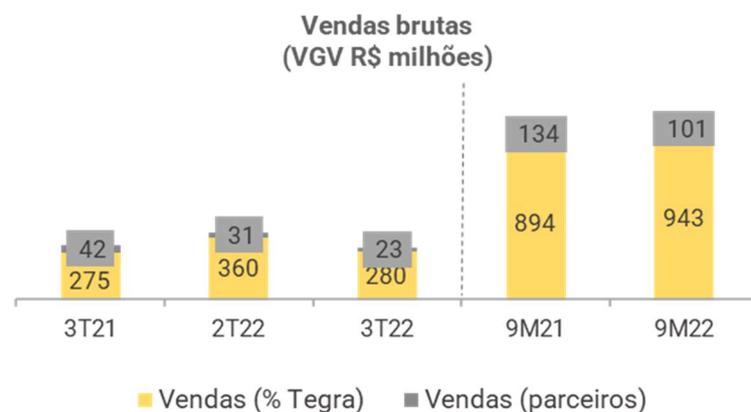
LANÇAMENTOS

No 3T22, não houve lançamentos. Na visão acumulada, a Companhia lançou R\$ 487 milhões em VGV (%Tegra) versus R\$ 777 milhões (%Tegra) no 9M21.



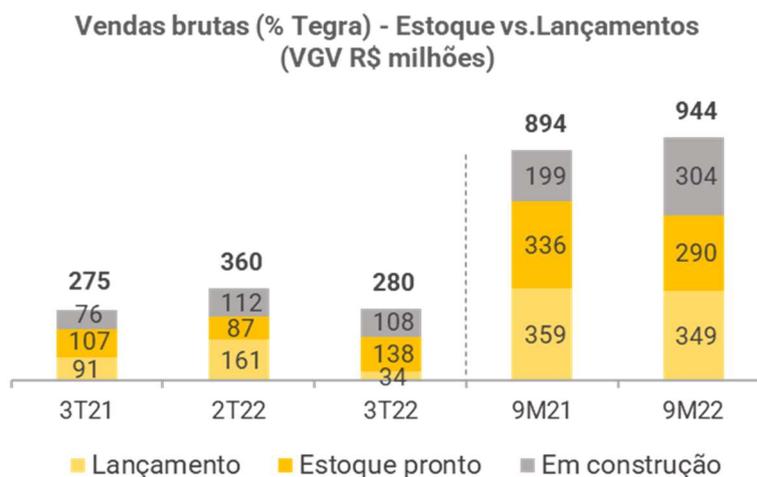
VENDAS BRUTAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 280 milhões (% Tegra) no 3T22, representando um aumento de 2% em relação ao 3T21. No 9M22, as vendas brutas atingiram R\$ 943 milhões e apresentaram aumento de 5% comparado ao 9M21.



Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

No 3T22, o volume de vendas de lançamentos foi de R\$ 34 milhões (% Tegra) e representou 12% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de estoque pronto² foi de R\$ 138 milhões (% Tegra) e representou 49% do volume de vendas e o volume vendido de estoque em construção foi de R\$ 108 milhões (% Tegra) e representou 39% do volume de vendas.



No 3T22, o volume de vendas (% Tegra) na cidade de São Paulo representou 66% do volume total vendido no trimestre. Por sua vez, a cidade do Rio de Janeiro representou 20% das vendas, Campinas 9% e empreendimentos Tamboré 5%. A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no trimestre por localização dos produtos:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	74.957	53.692	7.400	107
SP - Zona sul	72.661	71.385	6.668	122
SP - Zona leste	50.250	50.250	5.580	79
SP - Zona norte	8.909	8.909	1.195	21
Campinas	25.138	24.771	3.221	25
Rio de Janeiro	56.751	56.751	6.658	93
Total Tegra	288.666	265.758	30.722	447
Total Tamboré	14.039	14.039	18.991	20
Total	302.705	279.797	49.713	467

² Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; Em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento e; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

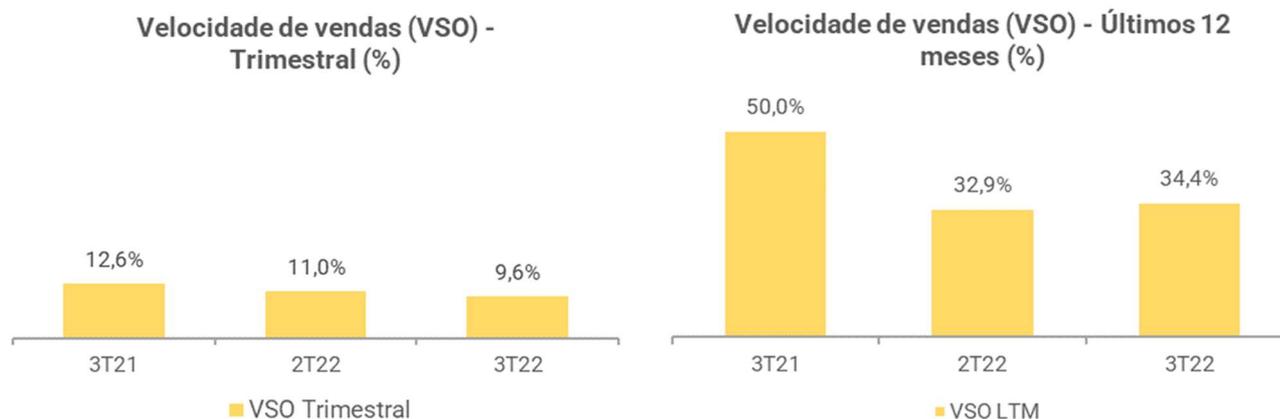
Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 3T22 por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	99.172	86.251	8.847	106
Médio alto	46.755	37.717	3.964	55
Médio	142.739	141.789	17.911	286
Total Tegra	288.666	265.758	30.722	447
Total Tamboré	14.039	14.039	18.991	20
Total	302.705	279.797	49.713	467

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 9,6% no 3T22 e 34,4% nos últimos 12 meses (LTM) com base no fechamento do 3T22. A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (23,1% VSO), seguido de lançamentos (12,1% VSO) e estoque em construção (5,3% VSO).



DISTRATOS

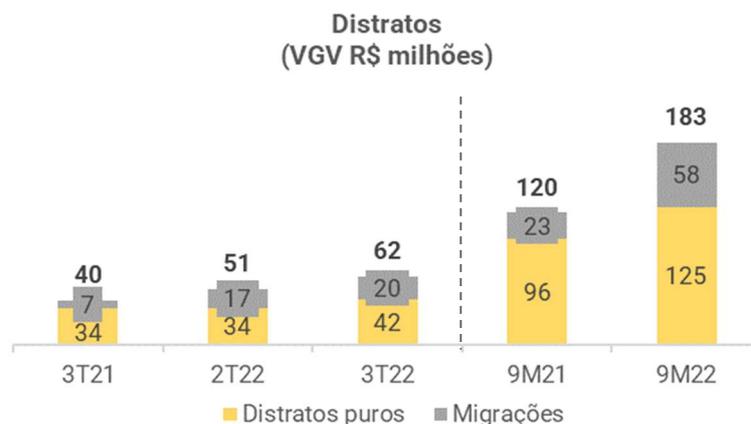
No 3T22, o valor de distratos atingiu R\$ 62 milhões, aumento de 53% em relação ao 3T21. No 9M22, os distratos atingiram R\$ 183 milhões, 53% acima do 9M21. O aumento no número de distratos em ambos os períodos decorre do aumento no volume de entregas.

Do valor total de distratos no 3T22, R\$ 42 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos, conforme a lei vigente, e R\$ 20 milhões se referem a clientes que terminaram seus contratos originais para realizar a migração para outras unidades em estoque da Companhia, seja na modalidade de *upgrade* ou de *downgrade* da compra original. Do valor distratado para fins de migração, a Companhia gerou R\$ 10 milhões em novas vendas.

A migração funciona como mecanismo de retenção dos clientes na base da Companhia e tem como principais objetivos readequar o fluxo de pagamento dos clientes face à sua capacidade financeira atual e atender às suas necessidades específicas (e.g. mudança de cidade, aumento da família, separação, etc.).

Relações com Investidores

Divulgação de Resultados 3T22



No 3T22, o volume de vendas líquidas atingiu R\$ 218 milhões (% Tegra), após a dedução dos distratos totais, incluindo distratos puros e migrações, conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 22% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data da venda e a data do distrato – que por sua vez apresenta concentração no momento do repasse, ou seja, na entrega do empreendimento. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

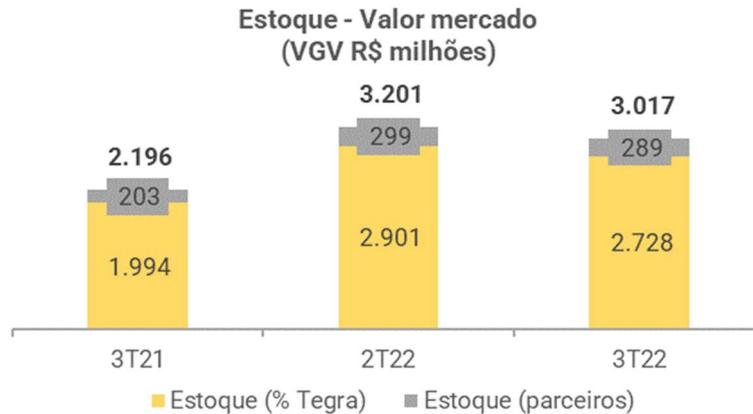
A tabela abaixo exhibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas nos períodos:

Distratos (R\$ mil)	3T21	2T22	3T22	9M21	9M22
Vendas brutas	274.892	359.739	279.797	893.876	944.121
Distratos	(40.470)	(51.175)	(62.093)	(119.736)	(183.181)
Vendas líquidas	234.423	308.565	217.704	774.140	760.940
Distratos / Vendas brutas	14,7%	14,2%	22,2%	13,4%	19,4%

ESTOQUE

Ao final do 3T22, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 2,7 bilhões (% Tegra) e apresentou uma redução de 6% em relação ao 2T22 em decorrência do aumento no volume de vendas e da ausência e lançamentos no trimestre.

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22



A tabela abaixo exibe as informações do estoque ao final do 3T22 por estágio do projeto:

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	512.665	481.619	787	18%	22%
Em construção	2.248.938	1.991.396	2.506	73%	69%
Lançamento	255.032	255.032	332	9%	9%
Total	3.016.635	2.728.047	3.625	100%	100%

A tabela abaixo exibe as informações do estoque (% Tegra) ao final dos períodos por região e unidade de negócios:

Região	3T21	2T22	3T22
SP - Zona oeste	406.927	745.897	729.414
SP - Zona sul	494.752	913.193	883.406
SP - Zona leste	364.063	457.821	427.038
SP - Centro	1.109	-	-
SP - Zona norte	74.760	69.379	62.124
Campinas	210.748	242.920	221.986
Grande São Paulo	61.281	-	-
Rio de Janeiro	374.607	396.329	353.653
Total Tegra	1.988.246	2.825.539	2.677.620
Total Tamboré	5.315	75.952	50.427
Total	1.993.561	2.901.490	2.728.047

A tabela abaixo exibe as informações do estoque (% Tegra) ao final dos períodos por segmento:

Relações com Investidores

Divulgação de Resultados 3T22

Segmento	3T21	2T22	3T22
Alto	627.380	1.253.501	1.227.224
Médio alto	518.560	554.787	535.312
Médio	842.306	1.017.251	915.085
Total Tegra	1.988.246	2.825.539	2.677.620
Tamboré	5.315	75.952	50.427
Total	1.993.561	2.901.490	2.728.047

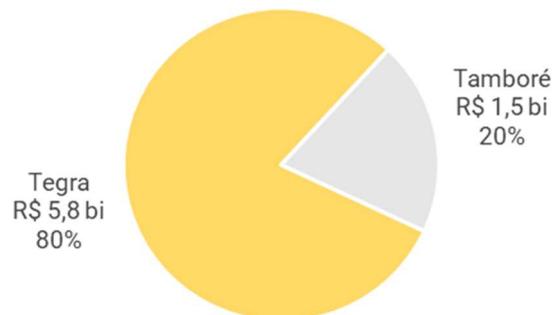
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 3T22, o banco de terrenos³ da Companhia atingiu R\$ 7,3 bilhões e VGV (% Tegra) sendo 80% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 20% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre Região Metropolitana de São Paulo (82%), Rio de Janeiro (11%) e outros (7%).

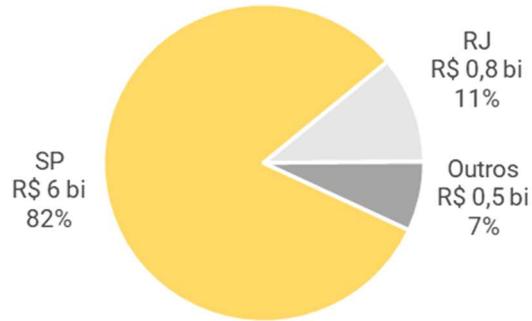
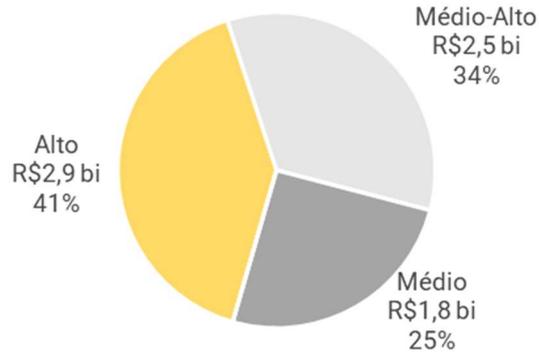
O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta.

Complementarmente, ao final do 3T22, a Companhia tinha um grupo de terrenos opçionados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 4,2 bilhões de VGV.

Banco de terrenos (3T22) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



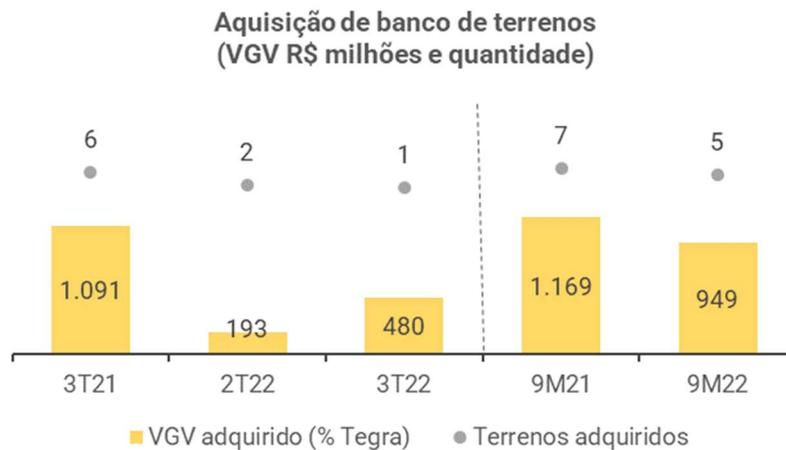
³ Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

Relações com Investidores
Divulgação de Resultados 3T22**Banco de terrenos por estado (3T22) (%Tegra)**
(VGV em R\$ bilhões)**Banco de terrenos por segmento (3T22) (% Tegra)**
(VGV em R\$ bilhões)

Relações com Investidores

Divulgação de Resultados 3T22

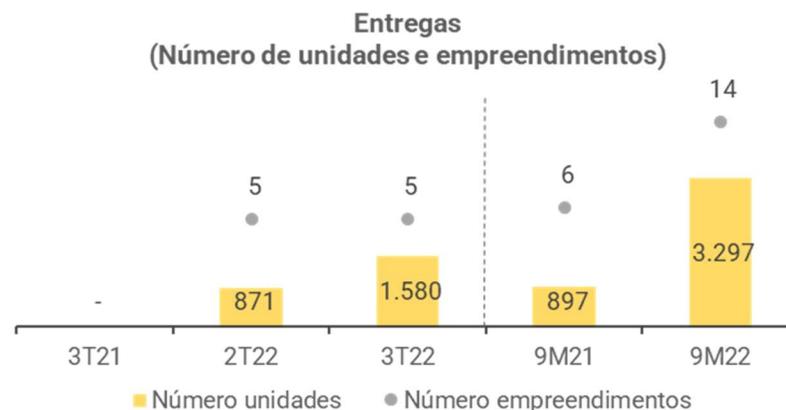
A Companhia adquiriu no 3T22 um novo terreno com R\$ 480 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra).



ENTREGAS

A Companhia entregou 5 empreendimentos no 3T22, nos segmentos médio, médio-alto e alto padrão, totalizando 1.580 unidades e R\$ 763 milhões de VGV de lançamento (% Tegra). No 9M22, as entregas somam 3.297 unidades e R\$ 1.885 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), 195% acima do VGV do 9M21.

Os empreendimentos entregues⁴ no 3T22 foram: (i) Universo Tatuapé - Estrela (São Paulo - Zona Leste) no segmento de médio padrão com R\$ 162 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 343 unidades; (ii) TEG Vila Guilherme (São Paulo - Zona Norte) no segmento de médio padrão com R\$ 119 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 305 unidades; (iii) DSG Itaim (São Paulo - Zona Sul) no segmento de médio-alto padrão com R\$ 174 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 289 unidades; (iv) Universo Tatuapé - Astro (São Paulo - Zona Leste) no segmento de médio padrão com R\$ 157 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 288 unidades e; (v) TEG Corazza (São Paulo - Zona Oeste) no segmento de médio padrão com R\$ 151 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 355 unidades.

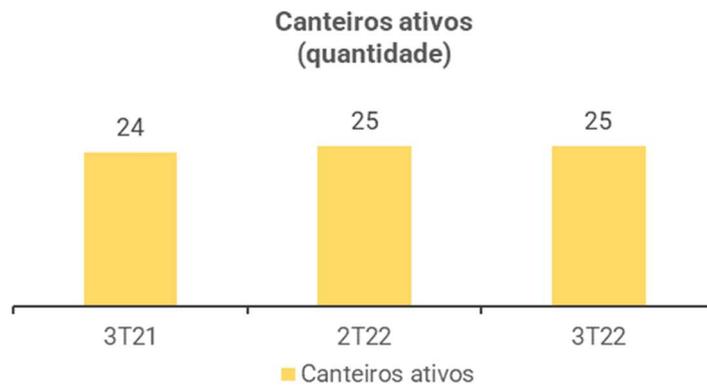


⁴ Neste documento, consideram-se empreendimentos entregues todos aqueles que obtiveram o Habite-se.

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

OBRAS EM ANDAMENTO

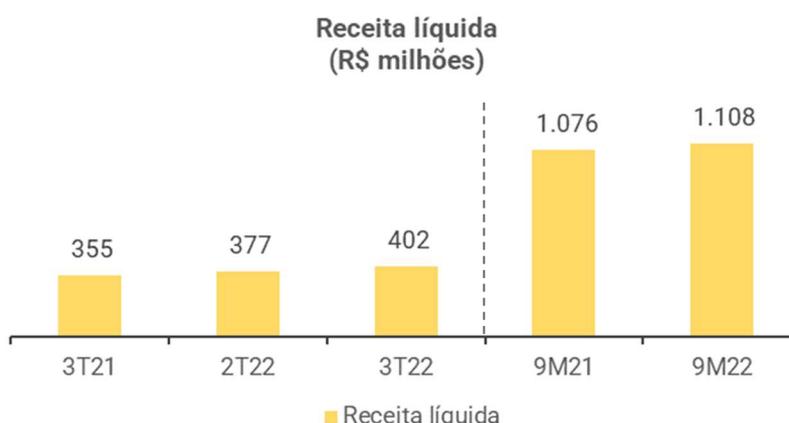
No fechamento do 3T22, a Companhia administrava 25 canteiros de obras ativos, permanecendo em linha com o 2T22. Embora tenham sido entregues cinco empreendimentos, cinco novas obras tiveram início ao longo do 3T22.



Performance econômico-financeira

RECEITA LÍQUIDA

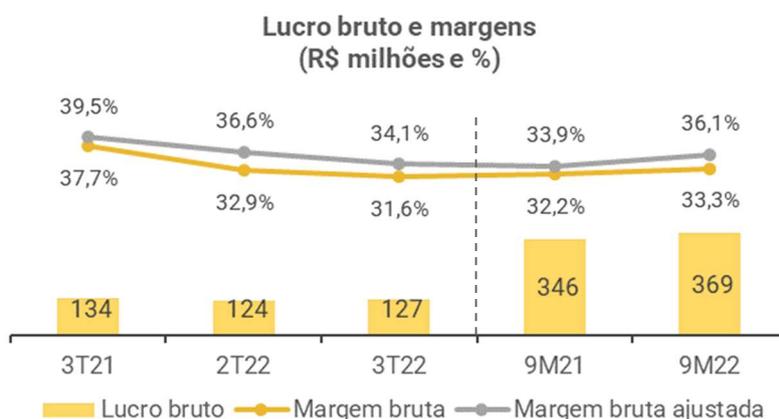
A receita líquida operacional atingiu R\$ 402 milhões no 3T22, aumento de 13% em relação ao 3T21, impactada pelo efeito não recorrente da venda de um terreno não estratégico localizado em Santana de Parnaíba pelo valor de R\$ 52,5 milhões. No 9M22, a receita operacional líquida foi de R\$ 1.108 e apresentou aumento de 3% em relação ao 9M21.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 3T22, o lucro bruto foi de R\$ 127 milhões e apresentou queda de 5% em relação ao 3T21. No 9M22, o lucro bruto apresentou um aumento de 7% em relação ao 9M21 em decorrência da melhora na margem bruta operacional.

No 3T22, a margem bruta atingiu 31,6%. De um lado, houve a contribuição negativa da venda de terreno não estratégico já mencionado acima. De outro lado, contribuíram positivamente o reconhecimento contábil de economias nos custos orçados de projetos e créditos tributários. No 9M22, a margem bruta atingiu 33,3%, 1,1 ponto percentual acima do 9M21.



Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 3T22, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 809 milhões e representou uma redução de 24% em relação ao 3T21.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 30% no 3T22 e está em linha com o 2T22.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	3T21	2T22	3T22
Receita de vendas a apropriar	1.066.296	881.901	808.907
Custo orçado a apropriar	(707.054)	(621.198)	(566.222)
Resultado a apropriar	359.242	260.703	242.685
Margem bruta a apropriar (%)	33,7%	29,6%	30,0%

DESPESAS COMERCIAIS

No 3T22, as despesas comerciais foram de R\$ 32 milhões, aumento de 58% em relação ao 3T21, explicado principalmente pelo aumento de despesas com estandes de vendas e promoção e propaganda. No 9M22, as despesas comerciais atingiram R\$ 110 milhões e representaram um aumento de 17% em relação ao 9M21, pelas mesmas razões citadas anteriormente.

Despesas comerciais	3T21	2T22	3T22	9M21	9M22
Comissão de vendas	(4.576)	(7.164)	(5.838)	(24.731)	(24.318)
Despesas comerciais	(1.482)	(5.028)	(192)	(14.182)	(9.957)
Estandes de vendas	(7.459)	(10.161)	(14.939)	(20.779)	(34.722)
Promoção e propaganda	(6.871)	(15.856)	(11.223)	(34.264)	(41.277)
Outros	-	-	-	(237)	-
Total	(20.388)	(38.209)	(32.192)	(94.193)	(110.274)
% da receita líquida	5,7%	10,1%	8,0%	8,8%	10,0%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T22, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 39 milhões e representaram queda de 4% em relação ao 3T21, principalmente em razão de menores despesas com honorários, assessoria e consultoria. No 9M22, o aumento foi de 3%, abaixo da inflação do período.

Despesas gerais e administrativas	3T21	2T22	3T22	9M21	9M22
Despesas com pessoal	(21.400)	(24.771)	(23.020)	(63.920)	(71.478)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(7.505)	(6.187)	(3.512)	(23.672)	(10.600)
Assessoria e consultoria	(11.486)	(9.932)	(7.974)	(23.255)	(21.742)
Despesas com luz, água e telefone	(252)	(357)	(387)	(1.102)	(1.447)
Impostos e taxas	-	(1.048)	(252)	(24)	(1.611)
Depreciação e amortização	(2.895)	(3.092)	(2.904)	(8.766)	(8.689)
Outras despesas	2.666	215	(1.021)	5.267	(3.543)
Total	(40.872)	(45.173)	(39.070)	(115.472)	(119.110)
% da receita líquida	11,5%	12,0%	9,7%	10,7%	10,8%

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

Conforme quadro abaixo, o valor de outras despesas operacionais atingiu R\$ 16 milhões no 3T22 e apresentou aumento de 198% em relação ao 3T21. Os principais motivos para o aumento no trimestre foram maiores gastos com demandas judiciais, gastos não recuperáveis com projetos e efeito não recorrente de despesas contratuais com permutante de terreno.

Na comparação entre os períodos acumulados, o aumento de 10% e se dá pelos mesmos motivos da variação entre os trimestres, à exceção do aumento dos gastos com demandas judiciais.

Outras despesas operacionais	3T21	2T22	3T22	9M21	9M22
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	254	(166)	(64)	(324)	(221)
Despesas com demandas judiciais	(470)	(727)	(2.191)	(3.526)	(3.406)
Gastos com unidades	(2.313)	(966)	(1.782)	(6.756)	(3.748)
Provisão para garantia	(3.570)	(5.373)	(5.302)	(16.971)	(14.214)
Custas judiciais	(235)	(417)	(704)	(2.241)	(1.473)
Outros	941	(4.031)	(6.025)	(2.106)	(12.122)
Total	(5.393)	(11.680)	(16.068)	(31.924)	(35.184)
% da receita líquida	1,5%	3,1%	4,0%	3,0%	3,2%

RESULTADO FINANCEIRO

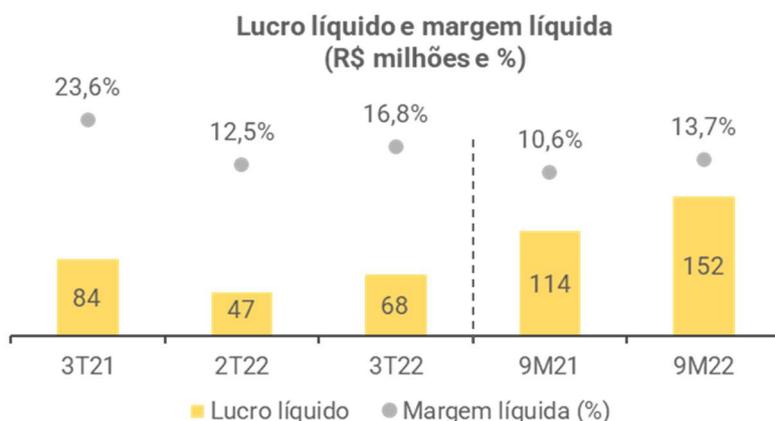
O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 17 milhões no 3T22. O aumento de R\$ 15 milhões em relação ao 3T21 é justificado majoritariamente pela redução do pagamento de juros com dívidas corporativas em decorrência da 2ª emissão de debêntures simples, realizada em fevereiro de 2022, cujos juros são apropriados no custo, e pelo aumento com rendimentos em aplicações financeiras em função do aumento da taxa de juros.

Na visão acumulada, o aumento do resultado financeiro de R\$ 45 milhões em relação ao 9M21 é explicado pelos mesmos motivos citados acima.

Resultado financeiro	3T21	2T22	3T22	9M21	9M22
Juros de dívidas corporativas	(7.501)	-	(2.741)	(18.946)	(12.494)
Outras despesas financeiras	(2.891)	(956)	(2.759)	(8.021)	(6.664)
Despesas financeiras totais	(10.392)	(956)	(5.500)	(26.967)	(19.158)
Rendimentos de aplicações financeiras	7.497	17.337	17.976	14.395	49.974
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	4.433	2.256	2.344	7.554	5.348
Outras receitas financeiras	1.174	2.945	2.641	1.824	5.760
Receitas financeiras totais	13.104	22.538	22.961	23.773	61.082
Resultado financeiro líquido	2.712	21.582	17.461	(3.194)	41.924
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(6.417)	(14.000)	(10.225)	(17.751)	(30.892)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3T22, o lucro líquido foi de R\$ 68 milhões e a margem líquida atingiu 16,8%. No 9M22, o lucro líquido totalizou R\$ 152 milhões, aumento de 33% em relação ao 9M21, e a margem líquida atingiu 13,7%, 3,1 pontos percentuais acima do 9M21, em decorrência da melhor performance no lucro bruto e do aumento na receita financeira em função do aumento da taxa de juros.



CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) somou R\$ 1,6 bilhão ao final do 3T22 e permaneceu estável em relação ao 2T22.

Ao final do 3T22, o saldo de Contas a receber⁵ totalizou R\$ 767 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Contas a receber	3T21	2T22	3T22
2021	204.621	-	-
2022	598.973	694.324	617.686
2023	56.445	40.730	32.184
2024	3.942	7.835	23.322
Após 2024	17.763	16.342	16.729
Vencidos	41.160	51.983	76.873
Total	922.904	811.214	766.794

⁵ O saldo de Contas a receber é atualizado mensalmente pelo índice de inflação da construção civil (INCC) até a expedição do "habite-se", conforme as cláusulas contratuais com os clientes. Após esta etapa, o saldo do contas a receber passa a ser atualizado pela variação do índice de preços IGP-M ou IPCA, conforme o contrato de promessa de venda e compra com os clientes, e acrescido de juros remuneratórios.

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 3T22, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 2 bilhões. O aumento de 21% em relação ao 3T21 é explicado principalmente pelas movimentações de Terrenos para futuras incorporações e Imóveis concluídos.

Do saldo total de estoque de imóveis a comercializar, o principal componente se refere a Terrenos que atingiram R\$ 1,3 bilhão no 3T22.

Estoque de imóveis a comercializar	3T21	2T22	3T22
Terrenos para futuras incorporações	1.074.903	954.271	1.265.409
Imóveis em construção	437.543	547.634	471.161
Imóveis concluídos	117.551	162.984	235.489
Provisão para distratos	25.344	22.484	24.224
Mais Valia	7.323	5.914	5.192
Redução ao valor realizável líquido	(24.413)	(26.788)	(26.715)
Total	1.638.250	1.666.499	1.974.760

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 524 milhões no 3T22.

No 3T22, as permutas físicas estão avaliadas ao preço de custo e totalizam R\$ 414 milhões e o desembolso de caixa totaliza R\$ 110 milhões.

Obrigações associadas a compra terrenos	3T21	2T22	3T22
Obrigações por permutas	235.104	260.481	413.960
Contas a pagar por aquisição de terrenos	113.083	122.866	110.337
Total	348.187	383.347	524.297

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2022, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 578 milhões.

O endividamento total atingiu R\$ 557 milhões no 3T22, sendo composto por R\$ 290 milhões referentes a empréstimos de construção e R\$ 267 milhões referentes à emissão da segunda Debênture simples, em 18 de fevereiro de 2022.

Relações com Investidores

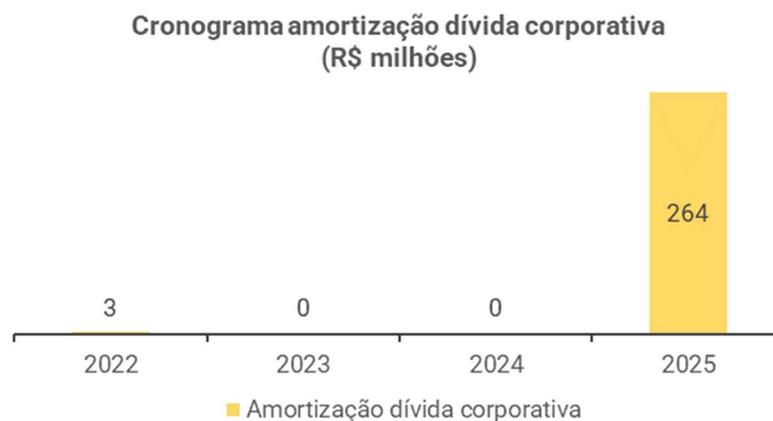
Divulgação de Resultados 3T22

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	3T21	2T22	3T22
Empréstimos de construção SFH	385.053	324.107	289.587
Debênture	288.457	274.428	267.434
Dívida bruta	673.510	598.535	557.021
Caixa	671.486	602.332	578.151
Dívida líquida	2.024	(3.797)	(21.130)
Dívida líquida (ex-SFH&CRI)	(383.029)	(327.904)	(310.717)
Patrimônio líquido	2.412.763	2.515.357	2.583.029
Dívida líquida / Patrimônio líquido	0,1%	-0,2%	-0,8%
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-15,9%	-13,0%	-12,0%

Em relação às dívidas de projetos, no terceiro trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de um plano empresarial.

O cronograma de amortização da dívida corporativa está demonstrado no gráfico abaixo:



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 3T22, a Tegra apresentou geração de caixa operacional de R\$ 28 milhões, que teve contribuição da venda de terreno não estratégico. No saldo de caixa, a Companhia variou negativamente R\$ 8 milhões, explicado principalmente pela amortização de empréstimos.

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques de sustentabilidade do 3T22 foram:

- O número de empregos totalizou 4.954, sendo 977 diretos e 3.977 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 2.595 horas;
- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 80%;
- A Tegra recebeu o reconhecimento no 28º Prêmio Master Imobiliário, a mais importante premiação do setor, em duas categorias: Profissional – Melhores Práticas em ESG e na Segurança do Trabalho. A primeira indicação e premiação refere-se à criação da Estratégia Cidades Regenerativas 2030, com metas de zerar o balanço líquido de emissões, impactar positivamente a sociedade, promover negócios transparentes e impulsionar a economia circular. A segunda reflete a nossa preocupação com a segurança e o bem-estar de nossos colaboradores, traduzida em políticas de investimento em tecnologia, controle de qualidade do ambiente e das condições de trabalho.
- A Tegra iniciou, junto à Fundação Vanzolini, o processo para a emissão de certificação AQUA-HQE para dois empreendimentos. Desde julho de 2021, a Tegra é detentora do Certificado Empreendedor AQUA, que atesta a alta qualidade ambiental e eficiência de seus empreendimentos.

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	3T21	2T22	3T22	3T22 vs 3T21	9M21	9M22	9M22 vs 9M21
Receita bruta operacional	362.508	390.861	409.844	13,1%	1.106.676	1.145.305	3,5%
Incorporação e vendas imobiliárias	340.808	388.826	405.345	18,9%	1.044.693	1.132.496	8,4%
Serviços prestados	21.700	2.035	4.499	-79,3%	61.983	12.809	-79,3%
Deduções da receita bruta	(7.273)	(14.270)	(7.783)	7,0%	(31.073)	(37.606)	21,0%
Receita líquida operacional	355.235	376.591	402.061	13,2%	1.075.603	1.107.699	3,0%
Custo das vendas realizadas	(221.234)	(252.777)	(275.010)	24,3%	(729.195)	(738.722)	1,3%
Custo das vendas realizadas	(214.818)	(238.777)	(264.785)	23,3%	(711.444)	(707.830)	-0,5%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(6.417)	(14.000)	(10.225)	59,4%	(17.751)	(30.892)	74,0%
Lucro bruto	134.000	123.814	127.051	-5,2%	346.408	368.977	6,5%
<i>Margem bruta</i>	<i>37,7%</i>	<i>32,9%</i>	<i>31,6%</i>	<i>-6,1p.p</i>	<i>32,2%</i>	<i>33,3%</i>	<i>1,1p.p</i>
<i>Margem bruta ex-juros</i>	<i>39,5%</i>	<i>36,6%</i>	<i>34,1%</i>	<i>-5,4p.p</i>	<i>33,9%</i>	<i>36,1%</i>	<i>2,2p.p</i>
Despesas operacionais	(67.451)	(95.062)	(87.330)	29,5%	(242.387)	(264.568)	9,2%
Despesas com vendas	(20.388)	(38.209)	(32.192)	57,9%	(83.779)	(110.274)	31,6%
Despesas gerais e administrativas	(41.056)	(45.173)	(39.070)	-4,8%	(125.833)	(119.110)	-5,3%
Outras (despesas) e receitas	(6.007)	(11.680)	(16.068)	167,5%	(32.775)	(35.184)	7,4%
Resultado de equivalência patrimonial	13.196	9.249	18.260	38,4%	25.154	34.003	35,2%
Resultado financeiro	2.712	21.582	17.461	543,8%	(3.194)	41.924	-1412,6%
Receitas financeiras	13.104	22.538	22.961	75,2%	23.773	61.082	156,9%
Despesas financeiras	(10.392)	(956)	(5.500)	-47,1%	(26.967)	(19.158)	-29,0%
Lucro operacional	82.458	59.583	75.442	-8,5%	125.981	180.336	43,1%
Imposto de renda e contribuição social	1.257	(12.421)	(7.770)	-718,1%	(12.000)	(28.506)	137,6%
Corrente	(7.553)	(10.673)	(13.117)	73,7%	(23.222)	(34.867)	50,1%
Diferido	8.810	(1.748)	5.347	-39,3%	11.222	6.361	-43,3%
Lucro líquido antes de minoritários	83.715	47.162	67.672	-19,2%	113.981	151.830	33,2%
Participação de minoritários	(3.239)	(1.711)	(2.269)	-30,0%	(5.361)	(6.070)	13,2%
Lucro líquido do período	80.475	45.451	65.403	-18,7%	108.620	145.760	34,2%
<i>Margem líquida</i>	<i>22,7%</i>	<i>12,1%</i>	<i>16,3%</i>	<i>-6,4p.p</i>	<i>10,1%</i>	<i>13,2%</i>	<i>3,1p.p</i>
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	<i>23,6%</i>	<i>12,5%</i>	<i>16,8%</i>	<i>-6,7p.p</i>	<i>10,6%</i>	<i>13,7%</i>	<i>3,1p.p</i>

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

<u>ATIVO</u>	3T22	2T22	3T21
Circulante	2.928.749	2.736.551	2.545.852
Caixa e equivalentes de caixa	578.151	586.110	647.312
Aplicações financeiras	-	16.222	24.174
Contas a receber de clientes	652.538	706.193	749.520
Estoques de imóveis a comercializar	1.601.863	1.228.882	974.977
Tributos a compensar	26.951	17.839	9.405
Dividendos a receber	2.172	2.172	18.805
Despesas antecipadas	19.489	20.513	33.756
Outros ativos	47.585	158.620	87.903
Não circulante	1.242.657	1.275.506	1.380.493
Contas a receber de clientes	69.166	62.990	128.363
Estoques de imóveis a comercializar	372.897	437.617	663.273
Tributos diferidos	34.635	29.891	13.693
Contas a receber de partes relacionadas	9.948	10.808	7.572
Adiantamento para futuro aumento de capital	34.569	20.301	53.608
Outros ativos	1.556	1.683	4.294
Investimentos	473.787	455.527	251.459
Imobilizado	39.725	49.434	48.141
Intangível	206.374	207.255	210.090
Total ativo	4.171.406	4.012.057	3.926.345
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	3T22	2T22	3T21
Circulante	610.072	483.396	572.185
Empréstimos e financiamentos	77.512	60.764	94.466
Fornecedores	61.639	65.670	70.112
Partes relacionadas	55.716	46.275	25.371
Arrendamento mercantil	4.787	4.730	1.930
Adiantamentos de clientes	197.247	101.414	171.929
Contas a pagar por aquisição de terrenos	74.802	76.938	52.817
Salários e encargos a pagar	42.017	34.387	35.752
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	16.702	12.706	11.631
Tributos diferidos	9.425	11.592	12.000
Provisões	21.686	21.166	58.898
Dividendos a pagar	4.695	4.695	2.824
Outros passivos	43.844	43.059	34.455
Não circulante	978.305	1.013.304	942.693
Empréstimos e financiamentos	479.509	537.771	579.044
Adiantamentos de clientes	387.788	355.563	259.630
Arrendamento mercantil	17.728	18.976	16.574
Contas a pagar por aquisição de terrenos	35.535	45.928	60.266
Tributos diferidos	18.341	18.101	25.093
Provisões	39.404	36.965	1.749
Outros passivos	-	-	337
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.571.989	2.506.586	2.384.496
Capital Social	331.182	331.182	295.069
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.921.255
Reserva de lucros	175.496	175.496	59.552
Lucros Acumulados	145.760	80.357	108.620
Participação de acionistas não controladores	11.040	8.771	26.971
Total Passivo e Patrimônio	4.171.406	4.012.057	3.926.345



Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	3T21	2T22	3T22	3T22 vs 3T21	9M21	9M22	9M22 vs 9M21
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	82.458	59.583	75.442	-9%	125.981	180.336	43%
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	(13.196)	(9.249)	(18.260)	38%	(25.154)	(34.003)	35%
Depreciação e Amortização	3.528	3.607	3.830	9%	13.139	11.617	-12%
Provisões	5.149	1.362	8.519	65%	10.942	13.730	25%
Juros	6.374	24.786	20.238	218%	15.159	61.576	306%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(208)	7.497	9.611	-4718%	345	21.457	6123%
Receita de apropriação de permuta física	(33.722)	(18.397)	(16.236)	-52%	(63.029)	(58.815)	-7%
Varição dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	(21.690)	66.399	44.420	-305%	(43.615)	154.144	-453%
Estoque de imóveis a comercializar	(119.403)	18.991	103.384	-187%	(95.246)	112.978	-219%
Tributos a compensar	4.278	866	(9.112)	-313%	10.115	(18.364)	-282%
Despesas antecipadas	6.688	6.340	1.024	-85%	2.359	11.386	383%
Outros ativos	2.410	(40.992)	111.098	4510%	(40.321)	59.912	-249%
Partes relacionadas	12.401	(1.605)	10.301	-17%	14.319	20.633	44%
Fornecedores	(12.390)	(14.574)	(4.031)	-67%	5.444	8.315	53%
Adiantamento de clientes	86.275	(21.502)	(25.421)	-129%	125.490	(49.215)	-139%
Impostos e contribuições correntes e diferidos	7.723	(7.060)	(7.689)	-200%	16.394	(17.308)	-206%
Provisões	(15.140)	(5.715)	(4.250)	-72%	(32.198)	(13.308)	-59%
Salários e encargos a pagar	3.815	5.403	7.630	100%	6.934	2.657	-62%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	27.997	(16.331)	(255.824)	-1014%	(7.339)	(282.105)	3744%
Outros passivos	1.679	4.142	785	-53%	1.071	1.477	38%
Juros pagos	(9.935)	(7.773)	(24.987)	152%	(29.402)	(49.546)	69%
Recebimento e adiantamento de dividendos	13.650	13	-	-100%	9.940	8.720	-12%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15.302)	(9.690)	(2.756)	-82%	(48.766)	(22.504)	-54%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	23.438	46.101	27.716	18%	(27.437)	123.770	-551%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Investimento em aplicações financeiras	-	-	-	n.a	-	-	
Resgates de aplicações financeiras	11.500	6.077	18.318	59%	13.120	25.298	93%
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.791)	(9.315)	(1.925)	-49%	(12.064)	(12.844)	6%
Redução (Aumento) de capital nas investidas	(30.788)	(21.804)	-	-100%	(35.332)	(26.457)	-25%
Recebimento por venda de investimento em participação societária	15.261	-	-	-100%	15.261	-	-100%
Adiantamento para futuro aumento de capital	(7.733)	3.697	(14.268)	85%	11.086	(10.273)	-193%
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(15.551)	(21.345)	2.125	-114%	(7.929)	(24.276)	206%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de empréstimos	(203.025)	(147.425)	(142.093)	-30%	(434.620)	(672.540)	55%
Pagamentos de instrumentos financeiros	(786)	-	-	-100%	(786)	-	-100%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	206.395	88.761	106.103	-49%	464.310	592.738	28%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.656)	(1.728)	(1.757)	6%	(4.441)	(4.967)	12%
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-	(500)	-	n.a	-	(500)	n.a
Contribuições de capital de acionista	-	-	-	n.a	-	-	n.a
Custo com captações de empréstimos	155	(146)	(53)	-134%	(1.091)	(1.795)	65%
Dividendos pagos a acionistas	-	(36.113)	-	n.a	-	(36.113)	n.a
Dividendos pagos a acionistas não controladores	(2.400)	(5.179)	-	-100%	2.127	(13.977)	-757%
Aumento de capital social	80.000	36.113	-	-100%	80.000	36.113	-55%
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	1.064	(830)	-	-100%	418	(6.391)	-1629%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	79.747	(67.047)	(37.800)	-147%	105.917	(107.432)	-201%
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	87.634	(42.291)	(7.959)	-109%	70.551	(7.938)	-111%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	559.678	628.401	586.110	5%	576.761	586.089	2%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	647.312	586.110	578.151	-11%	647.312	578.151	-11%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	87.634	(42.291)	(7.959)	-109%	70.551	(7.938)	-111%

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra					100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	Tegra	131	65	Terreno 1	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	145	145	Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	89	54
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	237	237	Terreno 3	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	112	112	Terreno 4	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	120	108	Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	414	414	Terreno 14	MG	Adquirido	Tamboré	193	117
Terreno 15	SP	Contratado	Tegra	157	157	Terreno 15	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 16	SP	Contratado	Tegra	189	189	Terreno 16	MS	Adquirido	Tamboré	88	59
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	150	150	Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	86	56
Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	182	182	Terreno 18	MG	Adquirido	Tamboré	95	95
Terreno 19	SP	Adquirido	Tegra	232	232	Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	123	74
Terreno 20	SP	Contratado	Tegra	227	227	Terreno 20	MS	Adquirido	Tamboré	88	57
Terreno 21	SP	Contratado	Tegra	234	234	Terreno 21	MS	Adquirido	Tamboré	88	61
Terreno 22	SP	Contratado	Tegra	197	197						
Terreno 23	SP	Contratado	Tegra	226	113						
Terreno 24	SP	Contratado	Tegra	395	395						
Terreno 25	SP	Contratado	Tegra	253	253						
Terreno 26	SP	Adquirido	Tegra	174	174						
Terreno 27	SP	Adquirido	Tegra	156	156						
Terreno 28	RJ	Adquirido	Tegra	310	310						
Terreno 29	SP	Contratado	Tegra	235	118						
Terreno 30	RJ	Contratado	Tegra	480	480						
Total Tegra				6.644	5.809	Total Tamboré				2.491	1.459

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			3T22
Tamboré Juiz de Fora	abr-22	Médio	14%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	31%
Amaro	mar-22	Médio	27%
Tamboré Jundiá	dez-21	Alto	33%
Universo Tatuapé - Esfera	dez-21	Médio	18%
L'Harmonie	dez-21	Alto	42%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	49%
Flua	out-21	Alto	26%
Ode Perdizes	out-21	Alto	42%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	27%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	42%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	40%
TEG Mooca	jun-21	Médio	42%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	53%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	49%
TEG Mansões	mar-21	Médio	50%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	59%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	63%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alto	68%
Square Garden	out-20	Alto	86%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	75%
D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Médio alto	94%
GIO	nov-19	Alto	92%
Zahle Jardins	nov-19	Médio alto	97%
Sofi Campo Belo	out-19	Alto	87%

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Amaro	SP - Zona sul	mar/22	Tegra	Médio	174.853	174.853	17.707	254
Yard Cambuí	Campinas	mar/22	Tegra	Alto	142.233	142.233	11.468	88
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	mar/22	Tegra	Médio alto	93.551	36.420	7.961	56
Tamboré Juiz de Fora	Estado de MG	abr/22	Tamboré	Médio	76.141	76.141	120.641	332
East Side Harmony	Rio de Janeiro	jun/22	Tegra	Médio	56.862	56.862	8.030	137
Total Tegra					467.500	410.368	45.166	535
Total Tamboré					76.141	76.141	120.641	332
Total					543.641	486.509	165.806	867

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 3T22

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
Lume	Rio de Janeiro	ago/19	jan/22	16.129	118.000	118.000	185	100%
Ayla	SP - Zona sul	jun/19	mar/22	9.505	137.270	137.270	117	100%
Campo dos Afonsos Residencial Club	Rio de Janeiro	nov/19	mar/22	11.717	77.790	77.790	198	100%
Tamboré Uberlândia	Estado de MG	dez/19	mar/22	150.761	101.200	101.200	346	100%
Brooklin Bricks	SP - Zona sul	ago/19	abr/22	13.594	139.058	139.058	152	100%
Il Faro	SP - Zona sul	dez/18	mai/22	11.512	130.248	130.248	56	100%
TEG Sacomã	SP - Zona sul	nov/19	mai/22	22.270	154.900	154.900	380	100%
Tamboré Barretos F2	Estado de SP	dez/20	mai/22	58.695	26.978	26.978	194	100%
Il Bosco	SP - Zona sul	dez/18	jun/22	23.345	236.352	236.352	89	100%
Universo Tatuapé - Estrela	SP - Zona leste	ago/19	jul/22	20.841	162.320	162.320	343	100%
TEG Vila Guilherme	SP - Zona norte	nov/19	jul/22	16.940	119.066	119.066	305	100%
DSG Itaim	SP - Zona sul	dez/19	jul/22	9.871	174.327	174.327	289	100%
Universo Tatuapé - Astro	SP - Zona leste	ago/19	set/22	20.057	156.627	156.627	288	100%
TEG Corazza	SP - Zona oeste	mar/20	set/22	20.354	150.514	150.514	355	100%
Total				405.590	1.884.650	1.884.650	3.297	

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Tegra informa que a sua norma de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar o seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente, nem prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. foram contratados em 2022 para os serviços de auditoria externa, e também de emissão de relatório de asseguaração do Relatório de Sustentabilidade Tegra ano base 2021.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais (controladora e consolidado) em 30 de setembro de 2022

Tegra Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Tegra”), foi constituída em 17 de abril de 2018 e transformada em sociedade por ações em 17 de março de 2020, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.261 | Ala B | 14º andar - Vila Gertrudes - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management Inc. (“BAM”), empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

A Companhia tem por objetivo a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos ou quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social. Tem ainda como objetivo a compra, o planejamento, a promoção, a incorporação, a coordenação e a venda de empreendimentos imobiliários ou com financiamento através de vendas a prazo, compreendendo a entrega de unidades habitacionais, prontas ou acabadas, com as respectivas construções concluídas e registradas ou averbadas nos registros imobiliários; supervisão e fiscalização de obras civis, podendo, inclusive, contratar a execução de todos os serviços ordinários, extraordinários e complementares necessários, nos termos da Lei nº 4.591/64.

1.2. Coronavírus (COVID-19)

Os últimos 2 anos serão lembrados como anos que marcaram a história moderna mundial em razão de uma pandemia. As consequentes medidas de isolamento social, acabaram por impactar adversamente o ambiente de negócios nos mais variados setores da economia. Apesar das incertezas advindas desse momento único, a Companhia conseguiu desempenhar suas atividades, tendo como prioridade máxima a vida e a integridade física de todos que se relacionam com a comunidade Tegra, bem como a preservação do caixa e liquidez para aumentar a hígidez financeira frente aos novos tempos.

Nesse sentido, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, vale dizer que a Administração focou seus melhores esforços na persecução do seu plano de negócios tendo sempre os dois pilares sólidos que sustentam a evolução e sucesso compartilhado por todos da Companhia: pessoas e estrutura de capital.

A Companhia segue monitorando a evolução do quadro da pandemia e reavalia constantemente as medidas adotadas para garantir aderência das ações sempre que necessário. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotadas pela Administração acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

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

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. Ao preparar as informações financeiras intermediárias, a Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

O IASB (International Accounting Standards) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de materialidade	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

2.3. Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 10 de novembro de 2022.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Reapresentação de valores correspondentes

Provisões para demandas judiciais

A Companhia procedeu com os ajustes e correções dos valores correspondentes dos valores estimados de ações judiciais, classificadas com possível probabilidade de perda das demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício de 2021 para a correta apresentação dessas informações.

	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Cível	-	5.361	5.361
Trabalhista	-	4.989	4.989
Tributário	1.457	-	1.457
	<u>1.457</u>	<u>10.350</u>	<u>11.807</u>

Resultado por ação

Com a elaboração da rerratificação dos atos societários e os efeitos dos desdobramentos de ações, a Companhia procedeu com os ajustes e correções dos valores correspondentes do lucro por ação e da quantidade de ações das informações trimestrais do período de 01 de julho de 2021 a 30 de setembro de 2021 e informações acumuladas no período findo em 30 de setembro de 2021 para a correta apresentação dessas informações.

	01-07-2021 a 30-09-2021		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	80.475	-	80.475
Total das ações ordinários para o lucro básico por ação	381.779.585	(84.535.023)	297.244.562
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	23.073.384	180.000	23.253.384
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	404.852.969	(84.355.023)	320.497.946
Lucro líquido básico por ação	0,2108	0,0599	0,2707
Lucro líquido diluído por ação	0,1989	0,0522	0,2511

	01-01-2021 a 30-09-2021		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	108.620	-	108.620
Total das ações ordinários para o lucro básico por ação	381.779.585	(84.535.023)	297.244.562
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	23.073.384	180.000	23.253.384
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	404.852.969	(84.355.023)	320.497.946
Lucro líquido básico por ação	0,2845	0,0809	0,3654
Lucro líquido diluído por ação	0,2683	0,0706	0,3389

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Reapresentação de valores correspondentes--Continuação

Esses mesmos valores correspondentes do lucro líquido por ação - básico e diluído, também estão sendo reapresentados nas demonstrações do resultado.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Total de caixa e depósitos bancários	69	84	6.810	11.535
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	35.474	71.496	417.901	574.554
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	56.639	-	153.440	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	92.182	71.580	578.151	586.089
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	-	-	-	22.049
Total aplicações financeiras	-	-	-	22.049
Total de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	92.182	71.580	578.151	608.138

(a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 101,44% do CDI em 30 de setembro de 2022 (99,21% em 31 de dezembro de 2021). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.

(b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 109,72% do CDI em 30 de setembro de 2022 (114,58% em 31 de dezembro de 2021). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. Em 30 de setembro de 2022, a composição da carteira é representada por R\$107.408 CDB PLUS II FIRF CP, R\$3.836 CDB I FIQ RF CP, R\$19.947 CDB PLUS FI RF CP e R\$22.249 ITAU GRADE RF (R\$15.240 CDB PLUS II FIRF CP, R\$3.294 CDB I FIQ RF CP e R\$3.515 CDB PLUS FI RF CP em 31 de dezembro de 2021).

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	373.579	795.471
Unidades concluídas (b)	378.585	110.772
Serviços medidos	8.642	11.875
Outras contas a receber	5.988	2.820
Total Contas a Receber	766.794	920.938
(-) Ajuste a valor presente (c)	(16.741)	(21.113)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(1.277)	(343)
(-) Provisão para distratos (e)	(27.072)	(21.747)
Total	721.704	877.735
Circulante	652.538	785.409
Não circulante	69.166	92.326

(a) O saldo principal é atualizado monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

4. Contas a receber de clientes --Continuação

- (b) Após a entrega dos empreendimentos, o saldo devido pelos clientes, pode ser pago à vista com recursos próprios ou através da obtenção de financiamento bancário. O saldo a receber de unidades concluídas é substancialmente composto por contas a receber de clientes em processo de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras, em alguns casos, o saldo devedor é financiado pela Companhia, nessa modalidade, a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento por meio de alienação fiduciária. O saldo a receber é atualizado de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M)
- (c) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,87% em 30 de setembro de 2022 (6,39% em 31 de dezembro de 2021). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.
- (d) A Companhia adota como critério para provisão para perdas de crédito esperadas a análise histórica da carteira de contas a receber e o valor da garantia existente pela alienação fiduciária das próprias unidades imobiliárias vendidas.
- (e) Refere-se a provisão para distrato em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Abaixo é demonstrada a movimentação das provisões para perdas de crédito esperadas e das provisões para distratos:

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(343)	(21.747)
Constituição	(2.970)	(21.354)
Reversão	2.036	16.029
Saldo em 30 de setembro de 2022	(1.277)	(27.072)

O saldo do ativo não circulante do contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
2023	32.184	80.701
2024	23.322	6.079
2025	6.581	6.724
Após 2025	10.148	3.332
Total de contas a receber	72.235	96.836
Ajuste a valor presente	(3.069)	(4.510)
Total de contas a receber não circulante	69.166	92.326

Não há cliente que represente individualmente mais de 1% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada.

Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

4. Contas a receber de clientes --Continuação

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
A vencer em até 30 dias	152.248	61.678
A vencer de 31 a 60 dias	64.090	111.739
A vencer de 61 a 90 dias	127.418	112.201
A vencer de 91 a 120 dias	33.462	146.235
A vencer de 121 a 180 dias	62.708	111.403
A vencer de 181 a 360 dias	177.760	246.370
A vencer a mais de 360 dias	72.235	96.836
Total a vencer	689.921	886.462
Vencidos de 0 a 30 dias	40.572	14.259
Vencidos de 31 a 60 dias	3.812	4.034
Vencidos de 61 a 90 dias	9.618	2.194
Vencidos de 91 a 120 dias	5.959	1.057
Vencidos de 121 a 180 dias	7.161	3.815
Vencidos de 181 a 360 dias	6.801	3.934
Vencidos a mais de 360 dias	2.950	5.183
Total de vencidos (a)	76.873	34.476
Total	766.794	920.938

- (a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 30 de setembro de 2022, essas parcelas representavam 55,8% da totalidade do contas a receber vencido (51% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2021).

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
Unidades em construção	471.161	532.148
Unidades construídas	235.489	115.072
Terrenos (a)	1.265.409	962.221
Mais valia	5.192	7.019
Provisão para distratos	24.224	19.235
Redução ao valor realizável líquido (b)	(26.715)	(27.440)
Total	1.974.760	1.608.255
Circulante	1.601.863	918.504
Não circulante	372.897	689.751

- (a) No trimestre findo em 30 de setembro de 2022, houve a superação de cinco terrenos que estavam em cláusula resolutivas totalizando o montante de R\$ 368.740.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

5. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

- (b) A Administração prepara as análises anualmente e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor, em todas as rubricas dos estoques de imóveis a comercializar, com base na comparação do valor de venda das unidades e do valor de mercado dos terrenos com seus respectivos custos, os saldos de 2021 e 2022 referem-se às unidades construídas e terrenos.

Abaixo é demonstrada a movimentação das provisões para distratos e redução ao valor recuperável líquido:

	Provisão para distratos	Redução ao valor realizável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021	19.235	(27.440)
Constituição	18.525	-
Reversão	(13.536)	725
Saldo em 30 de setembro de 2022	24.224	(26.715)

Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, a Companhia capitaliza os juros sobre terrenos e unidades imobiliárias em construção, quando elegíveis, e estão devidamente apresentados em cada uma das linhas da composição dos estoques, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos.

Os encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$23.898 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$21.642 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$43.672 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos (R\$21.005 correspondem a terrenos com a superação de cláusulas no período findo em 30 de setembro de 2022), perfazendo um total de R\$89.212 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022.

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	91.711
(+) Juros capitalizados	89.212
(-) Juros apropriados	(45.722)
Saldo em 30 de setembro de 2022	135.201

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Investimentos em controladas	1.730.510	1.466.661	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	473.787	412.498	473.787	412.498
Total das participações societárias	2.204.297	1.879.159	473.787	412.498
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	5.192	7.019	-	-
Juros capitalizados (c)	6.813	-	-	-
Total dos investimentos	2.420.900	2.090.776	473.787	412.498

(a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível.

(b) Para fins de consolidação a mais valia é reclassificado para rubrica de estoques de imóveis a comercializar.

(c) Juros e custos com captação de Debêntures cujo montante de captação foi empregado nas controladas. Para fins de consolidação os valores são reclassificados para a rubrica de estoque de imóveis a comercializar.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1.Principais informações das participações societárias

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	437.852	72.728	365.124	(56.866)	365.124	-	(56.624)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	24.872	2.532	22.340	2.242	22.340	-	2.246
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233.094	144.488	88.606	16.889	82.748	-	16.401
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	104.126	64.669	39.457	27.430	38.479	-	27.612
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	69.530	19.229	50.301	14.758	48.310	-	14.123
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	70.441	22.220	48.221	6.516	45.966	-	5.671
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.166	9.850	45.316	130	45.263	-	108
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.232	1.948	36.284	(1.071)	35.405	-	(462)
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	77.272	45.483	31.789	2.864	30.259	-	1.768
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.186	1.596	41.590	5.288	41.590	-	5.288
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.236	189	1.047	1.014	1.047	-	1.014
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	1.680	343	1.337	1.305	1.337	-	1.525
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80.538	33.364	47.174	12.867	43.466	-	12.016
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.760	625	4.135	1.299	4.135	-	1.299
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	96.984	54.304	42.680	7.207	38.063	-	4.321
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	77.216	28.326	48.890	(269)	48.539	-	(608)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	71.504	44.301	27.203	14.208	21.664	-	11.349
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	50.721	3.886	46.835	11.712	46.835	-	11.712
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.419	5.599	17.820	12.600	17.819	-	12.901
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.092	125	18.967	(29)	18.967	-	(29)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.938	21.418	30.520	12.065	28.537	-	12.368
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.774	22.255	25.519	1.961	23.951	-	851
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.522	25.937	25.585	4.793	22.450	-	3.902
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.423	41.032	22.391	3.360	20.898	-	2.463
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.978	1.920	20.058	3.782	19.978	-	4.353
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	91.985	35.337	56.648	32.040	56.570	-	32.287
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.297	25.113	16.184	(2.478)	13.427	-	(3.001)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	14.474	1.165	13.309	6.153	12.672	-	6.014
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.171	804	8.367	5.498	8.361	-	5.566
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	244.848	162.073	82.775	(895)	82.775	-	(895)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	17.750	444	17.306	12.944	13.843	-	10.355
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	83.091	81.348	1.743	385	1.743	-	385

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1.Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2022		Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
		Ativo	Passivo					
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60.423	28.358	32.065	2.459	31.526	-	1.920
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	9.480	6.240	3.240	(548)	2.987	-	(505)
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.326	3.165	20.161	(4.408)	20.161	-	(4.408)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.461	9.676	23.785	1.839	22.251	-	1.484
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.172	167	2.005	(27)	2.005	-	(27)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.505	14.342	17.163	512	17.070	-	419
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	59.356	29.854	29.502	1.007	27.325	-	(508)
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.691	1.286	1.405	(901)	703	-	(451)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11	-	11	(1)	11	-	(1)
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.699	379	1.320	1	1.320	-	1
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.980	54.585	395	(2)	395	-	(2)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.318	22.993	7.325	(47)	7.325	-	(47)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57	-	57	(2)	57	-	(2)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	49	-	49	-	49	-	-
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	183	126	57	(2)	57	-	(2)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias—Continuação

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.909	2.570	15.339	(28)	15.339	-	(28)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(2)	16	-	(2)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	982	259	723	690	723	-	690
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	(26)	20	-	(26)
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.362	43.699	42.663	(806)	42.663	-	(806)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102	20	82	(1)	82	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	15	-	15	(1)	15	-	(1)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	-	13	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	-	8	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	65	(48)	(250)	-	(48)	(250)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	(1)	5	-	(1)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	5	-	5	-	5	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	83.325	68.945	14.380	(3)	14.380	-	(3)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2	-	2	(1)	2	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(6)	18	-	(6)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	(1)	20	-	(1)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.100	1.344	756	(487)	756	-	(487)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.008	17.541	4.467	1.218	4.102	-	919
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	26.851	1.635	25.216	(484)	25.216	-	(484)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.810	4.870	(2.060)	(8.271)	-	(2.060)	(8.271)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.917	41.695	13.222	(1)	13.222	-	(1)
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	77.411	41.341	36.070	(697)	36.070	-	(697)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.494	10.548	32.946	(2)	32.946	-	(2)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(358)	-	-	(358)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.148	2.329	15.819	(38)	15.819	-	(38)
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	58.121	56.003	2.118	9	2.118	-	9
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	45.598	33.884	11.714	2.434	11.149	-	2.130
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.319	147	2.172	(2)	2.172	-	(2)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.916	81	1.835	474	1.835	-	474
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.349	109	1.240	14	1.240	-	14

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias—Continuação

30 de setembro de 2022								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	680	1.178	(498)	496	-	(498)	496
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.066	21.338	14.728	4.899	13.398	-	3.902
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.859	6.695	30.164	54	29.872	-	(238)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.959	18.144	19.815	(722)	18.534	-	(1.978)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.952	21.748	13.204	2.725	11.639	-	1.454
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	1	19	(1)	19	-	(1)
Total de investimentos em controladas						1.730.510	(2.606)	140.626

30 de setembro de 2022								
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	138.804	67.421	71.383	9.648	29.652	-	4.008
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	149.791	801	148.990	1.403	74.495	-	702
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.222	1.080	69.142	(415)	17.009	-	(102)
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	196.926	21.083	175.843	7.185	87.922	-	3.593
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	145.470	969	144.501	-	59.621	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	127.273	49.575	77.698	25.939	54.389	-	18.156
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	90.033	16.269	73.764	3.787	51.635	-	2.651
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	57.704	27.283	30.421	(97)	15.211	-	(49)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	29.813	7.200	22.613	2.803	14.698	-	1.822
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	49.396	45.837	3.559	168	3.025	-	143
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	40.371	21.997	18.374	(13)	17.580	-	(7)
Total de investimentos em controladas em conjunto						473.787	-	34.003

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio Líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2021	Equivalência 30/09/2021
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	538.993	133.260	405.734	(78.247)	406.307	-	(78.635)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	29.930	9.926	20.003	4.023	19.999	-	4.023
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	225.906	162.742	63.164	20.456	57.796	-	18.796
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	71.182	49.058	22.125	15.820	20.965	-	14.803
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.360	33.328	34.033	8.091	32.677	-	7.581
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	60.807	20.938	39.870	4.277	38.460	-	3.762
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.951	20.766	45.185	5.297	39.372	-	5.248
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.822	23.157	34.665	3.999	38.960	-	3.607
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.051	36.568	42.482	4.502	42.048	-	4.232
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.061	8.759	36.302	1.917	36.302	-	1.917
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.832	17.199	9.633	16.887	9.633	-	16.887
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	44.251	17.219	27.032	16.058	26.812	-	15.996
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.432	42.598	32.834	6.103	29.978	-	5.059
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.915	10.661	27.255	7.463	27.255	-	7.463
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	48.897	19.840	29.057	2.871	27.326	-	2.275
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	84.318	41.775	42.542	(2.561)	42.530	-	(2.561)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	83.240	55.789	27.451	8.617	21.879	-	6.807
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	41.758	13.754	28.005	4.822	27.824	-	4.822
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.412	55.873	7.539	16.313	7.236	-	16.143
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	18.913	1.518	17.395	(187)	17.395	-	(187)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	82.087	63.632	18.455	13.073	16.168	-	12.455
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.087	11.530	23.557	862	23.098	-	680
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.864	43.072	20.792	4.541	18.549	-	3.813
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.391	21.420	17.971	4.877	17.375	-	4.622
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.847	73.683	5.164	13.917	4.513	-	13.601
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	187.770	172.662	15.108	35.184	14.783	-	34.847
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.084	40.109	13.974	4.518	11.742	-	3.897
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	43.205	37.755	5.451	14.772	4.953	-	14.582
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.251	27.641	8.610	6.404	8.536	-	6.294
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	64.044	13.296	50.748	(4)	50.747	-	(4)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	49.006	31.183	17.823	8.346	14.257	-	6.675
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	84.096	81.438	2.658	(39.218)	3.178	-	(39.218)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio Líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2021	Equivalência 30/09/2021
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.784	38.636	24.147	(672)	24.147	-	(672)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	16.660	6.049	10.611	5.874	9.782	-	5.415
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.235	3.264	17.971	(638)	17.971	-	(638)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.017	22.202	15.815	993	14.635	-	486
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.554	307	9.247	1.301	9.247	-	1.301
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.050	19.354	13.696	(1.095)	13.696	-	(1.095)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.969	26.190	17.779	1.545	17.116	-	1.393
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	24.651	1.777	22.875	1.153	11.437	-	577
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	(7)	13	-	(7)
Instituto Tegra	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	814	346	469	(2)	469	-	(2)
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80	41	39	(1)	39	-	(1)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	(2)
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.121	268	3.853	11	3.853	-	11
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	49	-	49	(1)	49	-	(1)
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(2)	19	-	(2)
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(2)	19	-	(2)
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(2)	19	-	(2)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio Líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão para perda em investimentos 31/12/2021	Equivalência 30/09/2021
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(2)	19	-	(2)
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	(1)	20	-	(1)
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(2)	19	-	(2)
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.007	13.989	18	(2)	18	-	(2)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(2)	19	-	(2)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	7.057	7.047	10	6.099	10	-	6.099
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23	-	23	(5)	23	-	(5)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	46	-	46	-	46	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.096	47.578	28.518	(1)	28.518	-	(1)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	-	13	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	(2)	8	-	(2)
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	(2)	8	-	(2)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	(2)	6	-	(2)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	5	-	5	-	5	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	793	129	663	(3)	663	-	(3)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	-	3	(1)	3	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24	-	24	-	24	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	131	32	100	2	100	-	2
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.622	23.373	3.249	(394)	3.183	-	(394)
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	25.840	1.298	24.541	(844)	24.541	-	(844)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.832	6.249	(3.417)	(8.453)	-	(3.238)	(8.453)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.430	39.660	11.771	1	11.771	-	1
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.599	46.979	20.620	(73)	20.620	-	(73)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.587	11.495	22.092	(28)	22.092	-	(28)
TGSP-30 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	538	339	199	8	199	-	8
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	358	-	358	-	358	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.740	15.729	10	10	10	-	10

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido total		Lucro líquido (prejuízo) do período		Investimento		Provisão para perda em investimentos		Equivalência	
		31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	30/09/2021				
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	1.577	175	1.401	(1)	1.401	-	(1)							
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	42.180	29.374	12.807	(1.830)	12.545	-	(1.830)							
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.020	40	1.979	(30)	1.979	-	(30)							
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	7.105	5.745	1.361	369	1.361	-	369							
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	3.398	2.068	1.330	-	1.330	-	-							
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.663	1.438	1.225	(663)	1.224	-	(663)							
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.209	3.465	744	(626)	745	-	(626)							
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.940	10.992	(9.052)	(10.040)	-	-	(9.052)							
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.237	10.407	9.830	(186)	9.495	-	(186)							
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.577	3.048	24.529	(319)	24.531	-	(319)							
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.440	18.252	10.187	(2.694)	10.160	-	(2.694)							
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.061	10.692	8.369	(1.053)	8.073	-	(1.053)							
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-							
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-							
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-							
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-							
Total de investimentos em controladas						1.466.661		(12.290)					105.892		

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio Líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão para perda em investimentos 31/12/2021	Equivalência 30/09/2021
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	126.331	33.778	92.553	12.351	46.277	-	6.176
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	93.291	31.556	61.735	1.779	25.645	-	383
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	188.432	42.555	145.877	17.444	72.939	-	8.722
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.586	1.030	69.557	(1)	17.113	-	-
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	177.741	9.083	168.658	-	84.323	-	-
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	146.311	1.810	144.501	(2)	59.622	-	(2)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	93.215	41.457	51.759	10.029	36.232	-	7.021
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	76.800	25.850	50.949	(2.861)	35.666	-	(2.003)
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50.431	19.912	30.518	(2)	15.259	-	(2)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	39.043	9.163	29.880	7.473	19.422	-	4.857
Total de investimentos em controladas em conjunto						412.498	-	25.154

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora								
	Saldo em 12-2021	Aumento líquido de capital	Venda de Participação Societária (a)	Outros	Dividendos	Provisão para perda em investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	Saldo em 09-2022
Participação em controladas	1.466.661	144.532	(714)	(649)	(10.262)	(9.684)	-	140.626	1.730.510
Participação em controladas em conjunto	412.498	26.457	-	829	-	-	-	34.003	473.787
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	7.019	-	-	(178)	-	-	(1.649)	-	5.192
Juros Capitalizados	-	-	-	6.813	-	-	-	-	6.813
Total de investimentos	2.090.776	170.989	(714)	6.815	(10.262)	(9.684)	(1.649)	174.629	2.420.900

(a) TGSP – 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Alienação de 100% do capital da sociedade

TGSP – 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda., alienação de 15% do capital da sociedade, com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento conjunto do empreendimento.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Investimentos--Continuação

6.2. Movimentação dos investimentos --Continuação

	Consolidado				Saldo em 09-2022
	Saldo em 12-2021	Aumento líquido de capital	Outros	Equivalência Patrimonial	
Participação em controladas em conjunto	412.498	26.457	829	34.003	473.787
Total de investimentos	412.498	26.457	829	34.003	473.787

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2022. A Companhia mantém acordos de quotistas e acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto (“*Joint Venture*”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas de cada negócio.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Empréstimos de construção (a)	-	-	289.587	355.625
Empréstimos de capital de giro (b)	-	226.696	-	271.878
Finame - BNDES (b)	-	-	-	5.434
Debêntures (c)	268.887	-	268.887	-
Total	268.887	226.696	558.474	632.937
(-) Custo de captação	(1.453)	(934)	(1.453)	(934)
Total empréstimos e financiamentos	267.434	225.762	557.021	632.003
Circulante	3.286	32.463	77.512	87.287
Não circulante	264.148	193.299	479.509	544.716

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

- (a) Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 8,67% a.a. à 10,07% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,90% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,3% (taxa de juros de 2,76% a.a. à 10,2% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,57% a.a. com taxa efetiva média de 9,74% em 31 de dezembro de 2021). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (b) Empréstimos de Capital de Giro e com recursos do BNDES foram liquidados pela Companhia no primeiro trimestre de 2022.
- (c) Em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia aprovou a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações em série única da espécie quirografia, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia, no valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), no valor total de R\$265.000, as quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano-base 252 dias úteis.

As parcelas dos empréstimos e financiamentos tem o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
2022	3.286	32.463	16.354	87.287
2023	-	193.299	89.733	477.466
2024	-	-	95.179	56.518
2025	264.148	-	354.630	10.732
2026	-	-	1.125	-
	267.434	225.762	557.021	632.003

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores financeiros e não há conversibilidade em ações. Especificamente em relação à emissão de debêntures realizada em 18 de fevereiro de 2022 citada anteriormente, compartilhamos as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 03 anos da dívida:

- protesto de título cujo valor não ultrapasse R\$60.000 mil (sessenta milhões de reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M, salvo se não for anulado ou remediado no prazo de 10 dias úteis, ainda que na condição de garantidora;
- alteração de seu controle societário/acionário, desde que referidas alterações ou operações societárias resultem na sua saída do grupo econômico sob o controle da BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT INC ("BAM"), ou em caso de diluição da participação acionária da BAM, que esta mantenha ao menos 40% do capital social da Emissora e permaneça como acionista controlador (direto ou indireto);
- cessão, venda, alienação ou qualquer forma de transferência de bens do ativo imobilizado, exceto se não resultar na sua saída do grupo econômico sob o controle da BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT INC ("BAM"),
- inobservância da Legislação Socioambiental vigente.

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

Empréstimos e financiamentos	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	225.762	632.003
(+) Captações	-	327.738
(-) Amortização principal	(225.000)	(672.540)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	5.347	33.582
(-) Juros pagos	(7.046)	(32.133)
(+) Amortização do custo de captação	937	937
Saldo em 30 de setembro de 2022	-	289.587
Debêntures	Controladora e Consolidado	
Saldos em 31 de dezembro de 2021		-
(+) Captações		265.000
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)		21.300
(-) Juros pagos		(17.413)
(-) Custos com captação de debêntures		(1.795)
(+) Amortização do custo de captação		342
Saldo em 30 de setembro de 2022		267.434

- Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$23.898, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$21.300 e os custos com captação no valor de R\$342 foram capitalizados aos estoques de imóveis.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

8. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
Excedente de recebimentos de clientes (a)	171.075	220.290
Obrigações por permutas (b)	413.960	270.216
Total adiantamento de clientes	585.035	490.506
Circulante	197.247	139.805
Não circulante	387.788	350.701

(a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em andamento que superam as receitas reconhecidas e empreendimentos que se encontram em cláusulas suspensivas.

(b) Os adiantamentos de clientes originados pelas permutas físicas à valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

Referem-se a terrenos adquiridos, com o objetivo de lançamentos de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
2022	29.644	60.486
2023	56.647	48.482
2024	22.090	8.580
2025	1.956	1.853
	110.337	119.401
Circulante	74.802	60.486
Não circulante	35.535	58.915

Os contratos a pagar por aquisição de terrenos possuem cláusulas de atualização sendo os principais índices de correção praticados o INCC, IGP-M ou IPCA.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia. A Companhia considerou uma taxa de desconto de 7,87% em 30 de setembro de 2022 (6,39% em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	3.750	4.258
Provisão de garantia (Nota 10.2)	57.140	52.320
Provisão de multa por atraso de obras	200	484
	61.090	57.062
Circulante	21.686	17.132
Não circulante	39.404	39.930

10.1. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis e tributários, tanto na esfera administrativa como na judicial, e sempre que necessário realiza os depósitos judiciais. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada por seus assessores legais externos.

A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas com provável probabilidade de perda e, portanto, devidamente contabilizados conforme demonstrado abaixo:

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	2.216	2.042	4.258
(+) Provisões	391	5.587	3.367	9.345
(-) Reversões	-	(4.370)	(1.569)	(5.939)
(-) Pagamentos	(391)	(1.241)	(2.282)	(3.914)
Saldos em 30 de setembro de 2022	-	2.192	1.558	3.750

Trabalhistas

A Companhia é subsidiariamente responsável, indiretamente, pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas terceirizadas prestadoras de serviços (subempreiteiros). A reforma trabalhista de 2017 (Lei nº 13.467) permitiu a ampliação da terceirização de quaisquer atividades, inclusive a atividade principal da empresa contratante.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões--Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

A Companhia requer das empresas terceirizadas o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, cujos respectivos comprovantes de recolhimentos obrigatórios lhe devem ser apresentados mensalmente. Na existência de reclamação trabalhista contra os terceirizados, a Companhia exige deles a sua exclusão do polo passivo da ação, uma vez que a responsabilidade principal e direta é da empresa terceirizada. Por cautela, a Companhia retém 5% do valor de cada contrato de prestação de serviço com os subempreiteiros e libera a caução apenas 6 meses após o término do contrato, se não houver reclamação trabalhista ativa.

A Companhia realiza a atualização da seguinte forma: a) na fase pré-judicial (antes da citação), aplica-se o IPCA-E e, b) enquanto que em fase judicial (a partir da citação), a SELIC deve ser adotada como taxa de atualização. O trânsito em julgado da ADC 58 ocorreu em 02 de fevereiro de 2022 e a Companhia aguarda o pronunciamento do TST acerca do tema.

Cíveis

A Companhia é ré em ações judiciais onde se pleiteiam questões usuais e peculiares relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil. Essas ações judiciais têm por objetivo os principais pedidos: (i) liminares para sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária; (ii) declaração de nulidade de cláusula contratual; (iii) rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por atraso na entrega das chaves (danos morais, materiais ou lucros cessantes) causados aos clientes; (vi) obrigação de fazer ou não fazer relativamente aos contratos de compra e venda de imóvel e/ou à unidade autônoma adquirida pelos clientes; e (vii) Ação de Repetição de Indébito da Comissão de Corretagem.

Tributários

A Companhia é parte como ré de processos judiciais de natureza tributária, esses processos envolvem, principalmente, execução fiscal de Imposto predial territorial e urbano (IPTU) e ação declaratória em face do Município de São Paulo, visando o afastamento do Imposto sobre serviços (ISS) lançados como condição à expedição do Habite-se.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões—Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Processos possíveis

A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas com possível probabilidade de perda, segregadas segundo a sua natureza, de acordo com o descritivo dos processos prováveis, divulgado em nota explicativa conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	Reapresentado (a)	
	09-2022	12-2021
Cível	9.105	5.361
Trabalhista	9.633	4.989
Tributário	4.356	1.457
	23.094	11.807

(a) Reapresentação das Informações de ações judiciais de natureza cível e trabalhista com possível probabilidade de perda, conforme descrito na Nota 2.5.

Outras informações sobre as demandas judiciais

Ação civil - empreendimentos Il Faro e Il Bosco

Em julho de 2019, a Associação dos Moradores do Jardim Guedala (Associação) distribuiu ação civil pública contra a controlada TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (TGSP-39) e Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), questionando a aprovação, pela PMSP, da construção e comercialização, pela TGSP-39, dos empreendimentos Il Bosco e Il Faro, ambos situados em São Paulo.

Foi deferida pela juíza de primeira instância, por duas vezes, decisão judicial de paralisação temporária das obras, sendo que tais decisões foram cassadas, em ambas as ocasiões, pela 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em novembro de 2020, foi prolatada a sentença julgando a ação procedente e acolhendo os questionamentos da Associação, contra a qual a TGSP-39 interpôs recurso de apelação com pedido de efeito suspensivo da decisão, que em 13 de novembro de 2020 foi deferido pela 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões--Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Em março de 2021, foi dado o provimento do recurso da TGSP-39 de modo a julgar improcedente os pedidos da Associação. Em maio de 2021, os embargos da Associação foram rejeitados e em julho de 2021, a Associação interpôs recurso especial com novo pedido liminar para suspensão das obras.

Em janeiro de 2022, o recurso especial com novo pedido liminar para suspensão das obras foi inadmitido. Em março de 2022, a Associação recorreu da decisão que negou o prosseguimento ao recurso especial.

Em agosto de 2022, a Presidência do STJ proferiu decisão não conhecendo do recurso interposto pela Associação, que acabou por apresentar mais um recurso (Agravo Interno), o qual será distribuído para que um Relator analise o recurso.

Com a nova decisão do STJ proferida em agosto de 2022, a Companhia reafirma que as chances de reversão pela Associação são remotas e, amparada por seus consultores jurídicos externos, o valor de risco desta ação neste momento é inestimável e a chance de perda da TGSP39 é remota.

Adicionalmente, a prefeitura de São Paulo expediu o certificado de conclusão de obra (Habite-se) em 23 de maio de 2022 para o empreendimento Il Faro (residencial) e em 22 de junho de 2022 para o empreendimento Il Bosco (residencial). Importante mencionar que a instalação do condomínio ocorreu em assembleia nos dias 06 de junho de 2022 para o empreendimento Il Faro e em 05 de julho de 2022 para o empreendimento Il Bosco, bem como prosseguimos com a entrega de chaves a 50 clientes no empreendimento Il Faro e mais 76 clientes no Il Bosco, até a database dessas informações trimestrais.

10.2. Provisão de garantia

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento.

A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia, a qual considera o valor presente das saídas de recursos econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Companhia de prestação de garantia prevista na legislação comercial local.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões--Continuação

10.2. Provisão de garantia--Continuação

A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais nos processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 30 de setembro de 2022, o saldo provisionado de garantia é de R\$57.140, sendo que R\$21.486 encontra-se provisionado no passivo circulante e R\$35.654 no passivo não circulante.

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>52.320</u>
(+) Adições	16.556
(-) Reversões	(2.342)
(-) Pagamentos	(9.394)
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>57.140</u>

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2022, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$331.182 (R\$295.069 em 31 de dezembro de 2021), representado por 310.008.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 10 de junho de 2022, foi aprovada a rratificação do aumento de capital social da Companhia de 6 de julho de 2021. Foi ratificado o aumento de capital social da Companhia no valor total de R\$80.000, passando o capital social de R\$215.069 para R\$295.069. O preço de emissão da ação foi retificado para R\$7,465483 (sete reais e quarenta e seis centavos) por ação, e, em consequência, a emissão de 10.715.984 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Em razão da ratificação, em 31 de dezembro de 2021 o capital social da Companhia era de R\$295.069, representado por 305.435.684 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.1. Capital social--Continuação

Foi aprovado também em Assembléia Geral Extraordinária de 10 de junho de 2022, o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$36.113, passando o capital social da Companhia de R\$295.069 para R\$331.182, com a emissão de 4.572.588 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. O capital social foi subscrito e integralizado mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia, referentes a dividendos a que fazem jus declarados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 12 de abril de 2022.

11.2. Reserva de capital

A reserva de capital da Companhia, em 30 de setembro de 2022, totalizou R\$1.919.551 (R\$1.920.051, em 31 de dezembro de 2021).

11.3. Reserva legal

O estatuto social prevê que a Reserva Legal é constituída mediante a destinação de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

11.4. Reserva de investimentos

O estatuto social prevê que a Reserva de lucros (investimentos) não excederá o valor do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

11.5. Dividendos

O estatuto social prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista no Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

11.6. Plano de investimentos

O Plano de Investimentos ("Plano") da Companhia consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de ações ("Opções") aos Executivos Elegíveis, que poderão voluntariamente optar por adquiri-las pelo seu valor justo, ou não. Importante mencionar que considerando que os Executivos Elegíveis adquiriram suas Opções pelo seu valor justo e os termos de suas outorgas onerosas preveem prazos de carência determinados, a contraprestação pela venda de tais Opções foi reconhecida em constituição de reserva na Companhia, não cabendo, portanto, o reconhecimento de qualquer despesa adicional.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.6. Plano de investimentos--Continuação

O Plano limita o número de oferta de Opções a 7,89% das ações representativas do capital social total da Companhia, contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas esteja sempre dentro do limite do capital autorizado.

Em dezembro de 2020, os Executivos Elegíveis adquiriram as Opções de compra de ações pelo valor total de R\$8.836, pagos à vista. Cada Opção, se e quando exercida, dará direito à subscrição ou compra, conforme o caso, de 1 (uma) ação.

Vale dizer que as Opções adquiridas e pagas pelos Executivos Elegíveis no momento inicial lhes dão o direito imediato sobre as Opções e enquanto os Executivos Elegíveis tiverem vínculo com a Companhia. Porém, na hipótese de desligamento, por iniciativa do executivo, as Opções não-exercíveis serão canceladas e o executivo não terá direito a qualquer indenização ou compensação pelo cancelamento de tais Opções não-exercíveis, excetuadas situações específicas previstas no Programa de Investimentos e/ou outras determinadas pelo Conselho de Administração.

Durante o exercício de 2021, houve a saída de dois executivos do Plano de Investimentos, resultando no cancelamento de 2.325.228 Opções no montante de R\$1.204. Em abril de 2022, houve a saída de um executivo, resultando no cancelamento de 2.657.862 Opções no montante de R\$500. Abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das Opções:

- (a) Em circulação no início do período: 20.928.156 Opções com preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);
- (b) Outorgadas durante o período: zero
- (c) Com direito prescrito durante o período: 2.657.862 Opções com preço médio de R\$0,19 (dezenove centavos);
- (d) Exercidas durante o período: zero
- (e) Expiradas durante o período: zero
- (f) Em circulação no final do período: 18.270.294 (20.928.156 em 31 de dezembro de 2021) Opções com preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);
- (g) Exercíveis no final do período: zero.

Não houve nenhuma mudança durante o período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício de 2021, sendo mantidas todas as regras e restrições, divulgadas na Nota 14.6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.7. Resultado por ação

O cálculo do resultado por ação básico é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros por ação básico e diluído:

	Controladora e Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	Reapresentado (a)	
			01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	65.403	145.760	80.475	108.620
Média ponderada de ações ordinárias	306.838.779	306.838.779	297.244.562	297.244.562
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	18.270.294	18.270.294	23.253.384	23.253.384
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	325.109.073	325.109.073	320.497.946	320.497.946
Lucro líquido básico por ação	0,2132	0,4750	0,2707	0,3654
Lucro líquido diluído por ação	0,2012	0,4483	0,2511	0,3389

(a) Quantidade de ações reapresentada de acordo com o descrito na Nota 2.5.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas

Os saldos e as transações entre as sociedades, que são suas partes relacionadas, foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nas informações financeiras intermediárias. As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II	-	-	29.058	20.867
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	-	19.982	18.736
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	-	-	6.000	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.756	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.437	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	123	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	-	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	-	-	-
Erbe Incorporadora S.A.	2	-	-	68
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	24.715
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	13.557
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	-	-	-	9.781
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	8.720
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6.764
TGSP-31 Spe Ltda.	-	-	-	6.391
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	4.799
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	-	-	-	2.334
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.226
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	255
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	195
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.350	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	4.768	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.021	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	527	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	60	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
Erbe Incorporadora 001 S.A.	-	-	-	-
	9.428	22.265	55.040	118.408
Circulante	-	-	55.040	15.308
Não Circulante	9.428	22.265	-	103.100

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas— Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	29.058	20.866
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	19.982	18.736
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	6.000	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.756	-	-	380
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.438	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	-	-	-
Erbe Incorporadora S.A.	666	2.770	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	195
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	4.768	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.021	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	527	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
Erbe Incorporadora 001 S. A	-	516	676	-
	9.948	15.042	55.716	40.177
Circulante	-	-	55.716	40.177
Não Circulante	9.948	15.042	-	-

(a) Contas a pagar compostos por conta corrente com terceiros.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Dividendos				
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.045	30.045	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.485	20.984	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.886	16.886	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.444	12.444	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.262	12.262	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.890	92.792	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.948	10.948	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.262	8.262	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.004	7.004	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.250	6.250	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	5.021	5.021	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	4.686	4.686	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.027	3.027	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.394	2.394	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.237	2.237	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.300	1.300	-	-
TGSP-32 Spe Ltda.	1.181	1.181	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	872	872	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	419	419	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	313	725	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas—Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42.577	40	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.333	166	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.337	125	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.082	245	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.732	2.030	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.111	13.283	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.265	7.971	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.972	2.020	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.127	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.645	1.473	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.070	-	-	-
Caminhos Da Lapa Iii Participações Ltda.	4.542	4.541	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.908	1.682	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.613	-	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.565	900	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.220	9.238	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.282	2.503	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	2.249	2.630	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.127	5.490	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.091	-	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.692	1.692	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	1.667	1.350	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.286	4.220	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	1.191	1.191	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.118	-	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.047	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	990	1.668	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	903	12.862	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	896	1.810	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570	-	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	369	200	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	366	-	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	286	344	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	220	220	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205	-	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	179	-	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	-	-	-
Amethyst Spe Ltda.	120	-	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	40	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65	-	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51	-	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	15.440	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	14.420	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.951	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.617	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.458	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.513	-	-
TGSP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.835	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.510	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.187	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	150	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	23	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
	225.199	142.829	-	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.732	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.645	1.473	-	-
Caminhos Da Lapa Iii Participações Ltda.	4.542	4.541	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.091	-	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.692	1.692	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	1.191	1.191	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	896	1.810	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.951	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	-	23
	34.569	24.319	-	23

Remuneração da Administração

Em 12 de abril de 2022, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite da remuneração global dos Administradores para o exercício de 2022 no valor de até R\$19.500, abrangendo remuneração fixa e variável e benefícios diretos e indiretos dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

A remuneração base e variável paga aos administradores e à diretoria:

	Consolidado	
	09-2022	09-2021
Remuneração base	4.659	5.760
Remuneração variável	5.781	5.285
	10.440	11.045

Outras transações

O imóvel na cidade do Rio de Janeiro onde se situam parte das instalações administrativas da Companhia, é locado junto a empresa do Grupo Brookfield, sendo que para este imóvel foi atribuído o custo mensal de R\$61 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 (R\$89 em 31 de dezembro de 2021), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M. O prazo de locação é de dez anos, com término previsto para 31 de maio de 2026 e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel.

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia firmou contrato de compartilhamento de custos e despesas com a ERBE Incorporadora S.A ("ERBE"), que prevê o reembolso de parte dos custos e despesas relativos às atividades da ERBE e suas controladas que passaram a ser incorridos inicialmente pela Tegra, sendo o critério de rateio determinado de acordo com o gasto incorrido e predeterminado contratualmente. As despesas e custos incluídos no contrato referem-se a: a) estrutura de pessoal; b) gastos com ocupação - aluguel, condomínio e insumos; c) iniciativas administrativas financeiras, jurídicas e de tecnologia de informação, incluindo, recursos, equipamentos, softwares e sistemas. O saldo líquido a pagar da ERBE, em 30 de setembro de 2022, totaliza R\$10 (saldo líquido a receber de R\$3.287 em 31 de dezembro de 2021).

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas Tegra Vendas e Tegra Engenharia no montante de R\$73.832, não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

13. Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	354.128	1.021.981	356.141	1.031.364
Receita de venda de terreno	52.500	115.840	-	-
Receita de serviços prestados (b)	4.499	12.809	21.700	61.983
Provisão para distratos	(1.283)	(5.325)	(15.333)	13.329
Receita operacional bruta	409.844	1.145.305	362.508	1.106.676
(-) Impostos sobre as receitas	(7.783)	(37.606)	(7.273)	(31.073)
Receita operacional líquida	402.061	1.107.699	355.235	1.075.603

(a) A receita de financiamento de clientes é contabilizada na receita operacional durante a construção do empreendimento e após sua conclusão é classificada no resultado financeiro.

(b) Refere-se a prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

14. Custos operacionais

	Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Construções	(112.833)	(335.335)	(169.323)	(474.946)
Terrenos	(38.474)	(131.584)	(33.963)	(134.037)
Incorporação	(9.824)	(29.407)	(8.354)	(22.211)
Gerenciamento de obra	(16.091)	(34.901)	(1.055)	(2.759)
Permutas	(12.616)	(46.565)	(11.876)	(46.447)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(20.093)	(45.722)	(6.310)	(17.644)
Custo de venda do terreno	(51.617)	(81.080)	-	-
(Provisão) / reversão da provisão para distratos	1.740	4.989	15.394	(7.113)
Mão de obra e material aplicado	(15.147)	(42.870)	(10.028)	(33.356)
Redução ao valor realizável líquido (a)	73	724	2.211	8.694
Outros custos de incorporação (b)	(128)	3.029	2.069	624
	(275.010)	(738.722)	(221.235)	(729.195)

(a) Baixa do valor realizável líquido referente à venda do estoque de imóveis a comercializar.

(b) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1 das demonstrações financeiras anuais, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	09-2022	09-2021
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	3.417.186	3.303.437
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	2.608.279	2.237.141
Receita de vendas a apropriar (a-b)	808.907	1.066.296
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	10.072	(10.604)
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(21.717)	(22.810)
Receita indenização por distratos	(3.468)	(1.783)
Total provisão para distratos	(15.113)	(35.197)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.265.363	2.159.999
(b) Custo de construção incorridos	(1.699.141)	(1.452.945)
Encargos financeiros apropriados	(30.535)	(18.934)
(c) Distratos - custos de construção	19.849	20.231
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	586.071	727.285
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	75,01%	66,33%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.220.842	810.148
(b) Custo de construção Incorridos	(656.367)	(438.630)
Encargos financeiros apropriados	(10.382)	(24.246)
Total	(666.749)	(462.876)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	564.475	371.518

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos acrescido pelas atualizações contratuais líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas à medida que são incorridos e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

16. Despesas com vendas

	Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Comissão de vendas	(5.838)	(24.318)	(4.576)	(24.730)
Despesas comerciais	(192)	(9.957)	(1.482)	(4.005)
Estandes de vendas	(14.939)	(34.722)	(7.459)	(20.779)
Promoção e propaganda	(11.223)	(41.277)	(6.872)	(34.265)
	(32.192)	(110.274)	(20.389)	(83.779)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Despesas com pessoal	(1)	(1)	(69)	(69)
Despesas com assessoria e consultoria	(902)	(2.125)	(1.793)	(5.818)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(11)	(22)	(4)	(4)
Impostos e taxas	-	(744)	-	-
Depreciação e amortização	(9)	(27)	(10)	(28)
Outras despesas	(32)	(371)	(1.033)	(1.165)
	(955)	(3.290)	(2.909)	(7.084)

	Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Despesas com pessoal	(23.020)	(71.478)	(21.400)	(74.097)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(3.512)	(10.600)	(7.505)	(23.672)
Despesas com assessoria e consultoria	(7.974)	(21.742)	(11.486)	(23.255)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(387)	(1.447)	(252)	(1.102)
Despesas com viagens	(431)	(1.133)	(184)	(369)
Impostos e taxas	(252)	(1.611)	-	-
Depreciação e amortização	(2.904)	(8.689)	(2.895)	(8.766)
Outras despesas	(590)	(2.410)	2.666	5.428
	(39.070)	(119.110)	(41.056)	(125.833)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(14.588)	(21.639)	(5.394)	(12.856)
Despesas bancárias	(267)	(1.989)	(725)	(4.185)
Outras despesas financeiras	(278)	(496)	(170)	(170)
Total da despesa financeira	(15.133)	(24.124)	(6.289)	(17.211)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.154	4.525	2.282	3.020
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	-	-	14	14
Outras receitas financeiras	1	4	89	328
Total da receita financeira	1.155	4.529	2.385	3.362
Resultado financeiro líquido	(13.978)	(19.595)	(3.904)	(13.849)

- (a) Para fins de consolidação, os juros e custos com captação de debêntures capitalizados são reclassificados para a rubrica de estoques de imóveis a comercializar e a apropriação dos juros e custos com captação de debêntures são reclassificados para rubrica de custos operacionais.

	Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(2.741)	(12.494)	(7.501)	(18.946)
Despesas bancárias	(361)	(2.464)	(971)	(4.805)
Outras despesas financeiras	(1.832)	(2.373)	(1.029)	(1.029)
Juros arrendamentos	(566)	(1.827)	(891)	(2.187)
Total da despesa financeira	(5.500)	(19.158)	(10.392)	(26.967)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	17.976	49.974	7.497	14.395
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	2.344	5.348	4.433	7.554
Outras receitas financeiras	2.641	5.760	1.174	1.824
Total da receita financeira	22.961	61.082	13.104	23.773
Resultado financeiro líquido	17.461	41.924	2.712	(3.194)

- (a) Os encargos financeiros são capitalizados ao estoque de imóveis.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Provisão para perdas de créditos esperadas	(151)	(934)	(614)	(851)
Reversão (Provisão) para perda de adiantamento a fornecedores	(64)	(221)	254	(324)
Despesas com demandas judiciais	(2.191)	(3.406)	(2.181)	(5.237)
Gastos com unidades	(1.782)	(3.748)	(2.313)	(6.756)
Provisão para garantia	(5.302)	(14.214)	(3.570)	(16.971)
Custas judiciais	(704)	(1.473)	1.476	(530)
Laudêmio (a)	(3.000)	(3.000)	-	-
Outros (b)	(2.874)	(8.188)	942	(2.106)
	(16.068)	(35.184)	(6.006)	(32.775)

(a) Gastos com Laudêmio na venda de terreno.

(b) Gastos não recuperáveis com projetos no montante de R\$1.398, gastos com prospecção de terrenos não adquiridos pela Companhia no montante de R\$2.924 e multa contratual com permutante do terreno no montante de R\$1.990.

20. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações

20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

O resultado de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) pode ser conciliado com o resultado contábil como segue:

	Controladora			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	65.414	145.771	80.475	108.620
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(22.241)	(49.562)	(27.362)	(36.931)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	27.749	59.374	29.639	44.556
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	-	-
Créditos fiscais não constituídos	(5.225)	(9.209)	(1.715)	(6.706)
Outras diferenças permanentes	(294)	(614)	(562)	(919)
Imposto de renda e contribuição social	(11)	(11)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(11)	(11)	-	-
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(11)	(11)	-	-
Taxa efetiva	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações--Continuação

20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado--Continuação

	Consolidado			
	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	75.442	180.336	82.456	125.981
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(25.650)	(61.314)	(28.035)	(42.834)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	6.208	11.561	4.487	8.552
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	25.062	58.169	39.199	72.977
Créditos fiscais não constituídos	(12.072)	(31.057)	(17.104)	(52.679)
Outras diferenças permanentes	(1.318)	(5.865)	2.710	1.984
Imposto de renda e contribuição social	(7.770)	(28.506)	1.257	(12.000)
Imposto de renda e contribuição social diferido	5.347	6.361	8.810	11.222
Imposto de renda e contribuição social correntes	(13.117)	(34.867)	(7.553)	(23.222)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(7.770)	(28.506)	1.257	(12.000)
Taxa efetiva	10,30%	15,81%	-1,52%	9,53%

(a) Refere-se aos impostos tributados por critério distinto ao Lucro Real.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 34%. A legislação fiscal brasileira permite que prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social sejam compensados com lucros tributáveis futuros por prazo indefinido. No entanto, esta compensação é limitada a 30% do lucro tributável de cada período de apuração.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações--Continuação

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	27.962	24.103
PIS e COFINS diferidos	6.673	6.478
	34.635	30.581
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.761	17.263
Pis e Cofins diferidos	13.005	19.861
	27.766	37.124
Circulante	9.425	10.047
Não circulante	18.341	27.077

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos apresentam-se como segue:

	Consolidado	
	09-2022	12-2021
Prejuízo fiscal e base negativa	17.504	17.504
Dif. de critérios IN 84/1.979	(59.362)	(21.808)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	42.914	6.822
Outros	12.145	4.322
Total débitos diferidos líquidos	13.201	6.840
Ativo diferido	27.962	24.103
Passivo diferido	(14.761)	(17.263)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

As empresas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros, capital e liquidez. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos com finalidade especulativa.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.1. Gestão do risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que busca maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados na Nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados na Nota 3) e por seu patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	267.434	225.762	557.021	632.003
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(92.182)	(71.580)	(578.151)	(608.138)
Dívida Líquida	175.252	154.182	(21.130)	23.865
Patrimônio Líquido	2.571.989	2.390.616	2.583.029	2.412.238
	7%	6%	-1%	1%

21.2. Risco de mercado

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- Níveis de emprego.
- Crescimento populacional.
- Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda.
- Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis.
- Disponibilidade de propriedades para locação e venda.
- Condições de revenda no mercado imobiliário.

A Companhia acredita que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornece alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Companhia continua exposta ao risco de mercado.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.3. Gestão do risco de taxa de juros

A Companhia está exposta ao risco de taxa de juros, uma vez que possui aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos tanto com taxas de juros pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Companhia tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

21.4. Gestão de risco de crédito

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia tenta reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

O contas a receber de clientes está composto por um grande número de clientes de diferentes classes sociais localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia possui um Departamento de Gestão de Crédito para monitorar e coordenar o processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

21.5. Gestão do risco de liquidez

A Administração elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, bem como pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos principais passivos financeiros da Companhia e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.5. Gestão do risco de liquidez—Continuação

	Controladora				Total em 09-2022
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	267.434	36.981	316.456	-	353.437
Fornecedores	321	321	-	-	321
Saldo em 30 de setembro de 2022	267.755	37.302	316.456	-	353.758

	Consolidado				Total em 09-2022
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	557.021	104.938	591.809	7.316	704.063
Fornecedores	61.639	61.639	-	-	61.639
Arrendamento mercantil	22.515	6.746	14.138	6.564	27.448
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	110.337	77.088	39.262	-	116.350
Saldo em 30 de setembro de 2022	751.512	250.411	645.209	13.880	909.500

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 30 de setembro de 2022. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	13,65%	17,06%	20,48%	10,24%	6,83%
IGP-M	7,55%	9,44%	11,33%	5,66%	3,78%
INCC	9,74%	12,18%	14,61%	7,31%	4,87%
TR	2,14%	2,68%	3,21%	1,61%	1,07%
IPCA	5,62%	7,03%	8,43%	4,22%	2,81%

Ativos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos financeiros, a Companhia utilizou o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela B3 (Brasil Bolsa Balcão).

A Companhia estabeleceu os cenários com deterioração e calculou a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários expostos aos cenários para as remunerações médias mensais.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros—Continuação

Para a carteira de contas a receber performada, estabeleceu-se o cenário provável com base no IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, com base no Boletim Focus divulgado pelo BACEN.

O saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção foram por sua vez reajustados pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) com base no relatório divulgado pelo Banco Santander.

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 2,90-% a.a. a 3,30-% a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 1,9-% a.a. + CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 8,67% até 10,07% e indexados pela TR.

Para os itens i) e ii), definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela BM&FBOVESPA.

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 2.14% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 09-2022	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	35.474	4.842	3.632	2.421
Aplicações financeira	CDI	56.639	7.731	5.798	3.866
Total dos ativos com riscos financeiros		92.113	12.573	9.430	6.287
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	321	44	55	66
Debêntures	CDI	268.887	36.703	45.879	55.055
Total dos passivos com riscos financeiros		269.208	36.747	45.934	55.121

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros—Continuação

		Consolidado			
		Posição 09-2022	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	417.901	57.043	42.783	28.522
Aplicações financeira	CDI	153.440	20.945	15.708	10.472
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	378.585	28.583	21.437	14.292
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	373.579	36.387	27.290	18.193
Total dos ativos com riscos financeiros		1.323.505	142.958	107.218	71.479
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	12.860	1.755	2.194	2.633
Empréstimos de construção	TR+Juros	276.727	29.983	31.589	33.196
Debêntures	CDI	268.887	36.703	45.879	55.055
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	71.851	6.998	8.748	10.497
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	13.129	991	1.239	1.487
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	25.357	1.425	1.781	2.138
Arrendamento mercantil	IGP-M	22.515	1.700	2.125	2.550
Total dos passivos com riscos financeiros		691.326	79.555	93.555	107.556

21.7. Mensuração do valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis aplicáveis que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.7. Mensuração do valor justo--Continuação

- Nível 1 — preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 — preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares. Preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 — instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2022:

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 09-2022	Valor justo 09-2022	Valor contábil 09-2022	Valor justo 09-2022	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	35.474	35.474	417.901	417.901	2
Aplicações financeiras	56.639	56.639	153.440	153.440	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	721.704	739.722	3
	92.113	92.113	1.293.045	1.311.063	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	267.434	274.428	557.021	548.908	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	110.337	116.350	3
	267.434	274.428	667.358	665.258	
	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 12-2021	Valor justo 12-2021	Valor contábil 12-2021	Valor justo 12-2021	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	71.496	71.496	574.554	574.554	2
Aplicações financeiras	-	-	22.049	22.049	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	877.735	899.191	3
	71.496	71.496	1.474.338	1.495.794	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	119.401	105.551	3
Empréstimos e financiamentos	225.762	226.469	632.003	630.900	2
	225.762	226.469	751.404	736.451	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

22. Informação por segmento

A Companhia possui basicamente duas divisões estratégicas que são seus segmentos reportáveis. Essas divisões são administradas de maneira segregada, pois exigem diferentes tratativas comerciais e de marketing. Portanto, de acordo com o CPC 22 — Informações por segmento, os segmentos são: Incorporação Imobiliária e Loteamento.

As informações referentes ao resultado de cada segmento estão apresentadas abaixo. O resultado é avaliado pelos resultados do segmento antes dos impostos de renda e contribuição social pois a Administração entende que tal informação é a mais relevante na avaliação dos resultados dos respectivos segmentos para comparabilidade com outras entidades que operam no mesmo setor.

	Consolidado 09-2022		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento (a)	Total
Receita líquida	950.504	157.195	1.107.699
Custo de vendas e serviços	(634.535)	(104.187)	(738.722)
Lucro bruto	315.969	53.008	368.977
Despesas operacionais	(259.527)	(5.041)	(264.568)
Participação em empresas coligadas	34.003	-	34.003
Lucro operacional antes do resultado financeiro	90.445	47.967	138.412
Resultado financeiro líquido	34.449	7.475	41.924
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	124.894	55.442	180.336
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(25.528)	(2.978)	(28.506)
Lucro líquido do período	99.366	52.464	151.830
Depreciação	(8.632)	(57)	(8.689)
Ativo total	3.684.816	486.590	4.171.406
Passivo total	1.500.812	87.565	1.588.377
Patrimônio líquido	2.184.004	399.025	2.583.029

(a) O resultado do segmento de loteamento abrange venda de terreno.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

22. Informação por segmento--Continuação

	Consolidado 09-2021		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita Líquida	1.032.406	43.197	1.075.603
Custo de vendas e serviços	(697.688)	(31.507)	(729.195)
Lucro bruto	334.718	11.690	346.408
Despesas operacionais	(234.539)	(7.848)	(242.387)
Participação em empresas coligadas	25.154	-	25.154
Lucro operacional antes do resultado financeiro	125.333	3.842	129.175
Resultado financeiro Líquido	(7.059)	3.865	(3.194)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	118.274	7.707	125.981
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(10.049)	(1.951)	(12.000)
Lucro Líquido do exercício	108.225	5.756	113.981
Depreciação	(8.718)	(48)	(8.766)
Ativo total	3.454.481	471.864	3.926.345
Passivo total	1.471.260	43.618	1.514.878
Patrimônio Líquido	1.983.221	428.246	2.411.467

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2022 está demonstrada a seguir:

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	415.500
Fianças locatícias	260
Risco de engenharia	1.461.053
Outros	23.719
	<u>1.900.532</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2022 e março de 2026. A Companhia mantém em 30 de setembro de 2022 os seguintes contratos de seguros:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Seguros--Continuação

a) Risco de engenharia

Obras civis em construção que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

24. Transações não envolvendo caixa

A Companhia realizou transações de permuta física no montante de R\$193.292 no período findo em 30 de setembro de 2022 (R\$ 72.525 em 30 de setembro de 2021) não envolvendo caixa. Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa.

25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 09-2022		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2022	1.701	29.644	148.019
2023	6.727	56.647	536.872
2024	19.020	24.046	209.679
	<u>27.448</u>	<u>110.337</u>	<u>894.570</u>

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2022. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia possui R\$75.723 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Tegra Incorporadora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra 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 findo 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, conseqüentemente, 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 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 2.1, 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, segue 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). 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 está 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.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

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

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/2009

São Paulo, 10 de novembro de 2022

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2022.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolyneç
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/2009

São Paulo, 10 de novembro de 2022

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S, expressas no relatório sobre a revisão nas Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2022.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Woly nec
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores