

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	16
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	102
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	107
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	310.008.272
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>310.008.272</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	2.977.252	2.797.310	2.638.742
1.01	Ativo Circulante	479.539	541.404	168.005
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31.537	71.580	13.365
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.034	867	27
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.578	5.510	7.652
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	439.390	463.447	146.961
1.01.08.03	Outros	439.390	463.447	146.961
1.01.08.03.01	Mútuo com partes relacionadas	67.424	0	0
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	371.966	463.447	146.929
1.01.08.03.03	Outros ativos	0	0	32
1.02	Ativo Não Circulante	2.497.713	2.255.906	2.470.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	133.433	165.094	457.117
1.02.01.05	Estoques	0	0	5.617
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	132.600	165.094	451.500
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	4.784	22.265	17.767
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	127.816	142.829	433.733
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	833	0	0
1.02.02	Investimentos	2.364.280	2.090.776	2.013.547
1.02.04	Intangível	0	36	73

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	2.977.252	2.797.310	2.638.742
2.01	Passivo Circulante	140.985	98.005	163.544
2.01.02	Fornecedores	377	250	869
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	377	250	869
2.01.03	Obrigações Fiscais	51	145	7
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	51	145	7
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	51	145	7
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.173	32.463	121.959
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	32.463	101.311
2.01.04.02	Debêntures	13.173	0	20.648
2.01.05	Outras Obrigações	127.384	65.147	40.709
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	61.340	15.308	18.955
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	61.340	15.308	18.955
2.01.05.02	Outros	66.044	49.839	21.754
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	44.199	36.113	14.145
2.01.05.02.04	Outros passivos	21.845	13.726	7.609
2.02	Passivo Não Circulante	268.134	308.689	293.466
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	264.299	193.299	66.566
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	193.299	65.780
2.02.01.02	Debêntures	264.299	0	786
2.02.02	Outras Obrigações	0	103.100	120.870
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	103.100	120.870
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	103.100	120.870
2.02.04	Provisões	3.835	12.290	106.030
2.02.04.02	Outras Provisões	3.835	12.290	106.030
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto	3.835	12.290	106.030
2.03	Patrimônio Líquido	2.568.133	2.390.616	2.181.732
2.03.01	Capital Social Realizado	331.182	295.069	215.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.920.051	1.921.255

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2.03.04	Reservas de Lucros	317.400	175.496	45.408
2.03.04.01	Reserva Legal	19.886	10.581	2.978
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	297.514	164.915	42.430

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	798	1.329	60
3.01.01	Receita operacional líquida	798	1.329	60
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-1.335	-175
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	0	-1.335	-175
3.03	Resultado Bruto	798	-6	-115
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	209.131	170.703	62.564
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.156	-13.446	-2.825
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	88
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.704	-19.148	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	228.991	203.297	65.301
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	209.929	170.697	62.449
3.06	Resultado Financeiro	-23.815	-18.590	-2.893
3.06.01	Receitas Financeiras	7.362	6.123	761
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.177	-24.713	-3.654
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	186.114	152.107	59.556
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11	-51	0
3.08.01	Corrente	-11	-51	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	186.103	152.056	59.556
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	186.103	152.056	59.556
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,6042	0,5069	1,1072
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,5704	0,4739	1,0863

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	186.103	152.056	59.556
4.03	Resultado Abrangente do Período	186.103	152.056	59.556

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	348.610	203.321	114.699
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.637	-30.862	-3.624
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	186.114	152.107	59.556
6.01.01.02	Depreciação e amortização	36	36	9
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-228.991	-203.297	-65.301
6.01.01.04	Amortização da mais valia	2.339	1.335	168
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	1.429	3.342	0
6.01.01.06	Juros e variação monetária	26.436	16.819	1.944
6.01.01.07	Cancelamento de ações	0	-1.204	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	361.247	234.183	118.323
6.01.02.01	Estoque de imóveis a comercializar	0	0	-1
6.01.02.02	Tributos a compensar	-2.167	-840	-27
6.01.02.03	Despesas antecipadas	-68	2.142	-5.566
6.01.02.04	Outros ativos	-835	-913	-5.224
6.01.02.05	Partes relacionadas (ativo)	17.481	-4.498	-467
6.01.02.06	Fornecedores	127	-619	869
6.01.02.07	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-105	87	7
6.01.02.08	Outros passivos	8.119	6.117	-1.081
6.01.02.09	Partes relacionadas (passivo)	-57.068	-21.417	131.372
6.01.02.10	Juros pagos	-24.459	-16.452	-1.559
6.01.02.11	Recebimento e adiantamento de dividendos	420.222	270.576	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-426.358	-258.634	-151.202
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	0	0	27
6.02.02	Recebimento por venda de investimento em participação societária	714	15.261	0
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-375.085	-564.799	6.000
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	15.013	290.904	-157.229
6.02.05	Mútuo com partes relacionadas	-67.000	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	37.705	113.528	49.841
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-225.000	-85.018	-44.016

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.03.02	Pagamentos de instrumentos financeiros	0	-786	0
6.03.03	Aquisição de empréstimos e financiamentos	265.000	120.266	0
6.03.04	Custo com captações de empréstimos	-1.795	-934	0
6.03.05	Aumento de capital	0	80.000	85.021
6.03.07	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	0	0	8.836
6.03.10	Pagamento pelo cancelamento de ações do plano de investimento	-500	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-40.043	58.215	13.338
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	71.580	13.365	27
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	31.537	71.580	13.365

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	-44.199	0	-8.586
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-44.199	0	-44.199
5.04.08	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	186.103	0	186.103
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	186.103	0	186.103
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	141.904	-141.904	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	141.904	-141.904	0	0
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	-1.204	14.145	0	0	92.941
5.04.01	Aumentos de Capital	80.000	0	0	0	0	80.000
5.04.08	Devolução de Dividendos	0	0	14.145	0	0	14.144
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-1.204	0	0	0	-1.203
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	152.056	0	152.056
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	152.056	0	152.056
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	115.943	-152.056	0	-36.113
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	7.603	-7.603	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-36.113	0	-36.113
5.06.06	Constituição de reserva de lucros	0	0	108.340	-108.340	0	0
5.07	Saldos Finais	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	30	0	-3	0	0	27
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	30	0	-3	0	0	27
5.04	Transações de Capital com os Sócios	215.039	1.921.255	0	0	0	2.136.294
5.04.01	Aumentos de Capital	215.039	1.912.419	0	0	0	2.127.458
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.836	0	0	0	8.836
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	59.556	0	59.556
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	59.556	0	59.556
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	45.411	-59.556	0	-14.145
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	2.978	-2.978	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-14.145	0	-14.145
5.06.06	Constituição de reserva de lucros	0	0	42.433	-42.433	0	0
5.07	Saldos Finais	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.01	Receitas	930	2.025	80
7.01.02	Outras Receitas	930	2.025	80
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.211	-34.097	-2.395
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-132	-2.031	-195
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.079	-32.066	-2.200
7.03	Valor Adicionado Bruto	-18.281	-32.072	-2.315
7.04	Retenções	-36	-36	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-36	-36	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.317	-32.108	-2.315
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	236.353	209.420	66.062
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	228.991	203.297	65.301
7.06.02	Receitas Financeiras	7.362	6.123	761
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	218.036	177.312	63.747
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	218.036	177.312	63.747
7.08.01	Pessoal	1	0	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	755	543	537
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	31.177	24.713	3.654
7.08.03.01	Juros	31.177	24.713	3.654
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	186.103	152.056	59.556
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	186.103	152.056	59.556

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	4.008.447	4.000.426	3.655.533
1.01	Ativo Circulante	2.505.790	2.471.104	2.156.794
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	471.137	586.089	576.761
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	22.049	36.415
1.01.03	Contas a Receber	546.046	785.409	566.688
1.01.03.01	Clientes	546.046	785.409	566.688
1.01.04	Estoques	1.305.659	918.504	864.410
1.01.06	Tributos a Recuperar	26.945	8.587	19.520
1.01.07	Despesas Antecipadas	19.565	30.875	36.115
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	136.438	119.591	56.885
1.01.08.03	Outros	136.438	119.591	56.885
1.01.08.03.01	Mútuo com partes relacionadas	67.424	0	0
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	13.702	10.892	12.223
1.01.08.03.03	Outros ativos	55.312	108.699	44.662
1.02	Ativo Não Circulante	1.502.657	1.529.322	1.498.739
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	784.595	853.423	1.020.954
1.02.01.04	Contas a Receber	71.093	92.326	257.895
1.02.01.04.01	Clientes	71.093	92.326	257.895
1.02.01.05	Estoques	631.575	689.751	660.468
1.02.01.07	Tributos Diferidos	35.524	30.581	16.424
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	44.838	39.361	78.704
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	4.527	15.042	7.003
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	40.311	24.319	71.701
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.565	1.404	7.463
1.02.02	Investimentos	471.980	412.498	222.507
1.02.03	Imobilizado	41.047	54.241	42.039
1.02.04	Intangível	205.035	209.160	213.239

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	4.008.447	4.000.426	3.655.533
2.01	Passivo Circulante	615.718	552.990	647.400
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	41.613	39.360	28.818
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	41.613	39.360	28.818
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	41.613	39.360	28.818
2.01.02	Fornecedores	54.550	53.324	64.668
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.550	53.324	64.668
2.01.02.01.01	Fornecedores	54.550	53.324	64.668
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.456	24.643	22.738
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.367	10.047	4.544
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	8.367	10.047	4.544
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	13.089	14.596	18.194
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	13.089	14.596	18.194
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.722	87.287	205.781
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	22.549	87.287	185.133
2.01.04.02	Debêntures	13.173	0	20.648
2.01.05	Outras Obrigações	442.536	331.244	278.462
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	61.340	40.177	10.797
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	61.340	40.177	10.797
2.01.05.02	Outros	381.196	291.067	267.665
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	50.339	44.524	17.540
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	4.950	3.885	3.756
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	221.473	139.805	134.433
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	70.667	60.486	78.553
2.01.05.02.07	Outros passivos	33.767	42.367	33.383
2.01.06	Provisões	19.841	17.132	46.933
2.01.06.02	Outras Provisões	19.841	17.132	46.933
2.01.06.02.04	Provisões	19.841	17.132	46.933
2.02	Passivo Não Circulante	819.515	1.035.198	807.908

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	479.997	544.716	434.450
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	215.698	544.716	433.664
2.02.01.02	Debêntures	264.299	0	786
2.02.02	Outras Obrigações	283.175	423.475	300.566
2.02.02.02	Outros	283.175	423.475	300.566
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	23	7.030
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	240.793	350.701	234.665
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	16.509	13.836	17.002
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	25.873	58.915	41.869
2.02.03	Tributos Diferidos	13.117	27.077	49.188
2.02.04	Provisões	43.226	39.930	23.704
2.02.04.02	Outras Provisões	43.226	39.930	23.704
2.02.04.02.04	Provisões	43.226	39.930	23.704
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.573.214	2.412.238	2.200.225
2.03.01	Capital Social Realizado	331.182	295.069	215.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.920.051	1.921.255
2.03.04	Reservas de Lucros	317.400	175.496	45.408
2.03.04.01	Reserva Legal	19.886	10.581	2.978
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	297.514	164.915	42.430
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5.081	21.622	18.493

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.497.439	1.472.883	499.169
3.01.01	Receita operacional líquida	1.497.439	1.472.883	499.169
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.019.037	-962.926	-329.605
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-1.019.037	-918.690	-318.932
3.02.02	Outros custos	0	-44.236	-10.673
3.03	Resultado Bruto	478.402	509.957	169.564
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-318.627	-347.866	-86.922
3.04.01	Despesas com Vendas	-145.507	-124.904	-41.132
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-162.322	-175.862	-44.606
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-55.395	-57.898	-10.207
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	44.597	10.798	9.023
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	159.775	162.091	82.642
3.06	Resultado Financeiro	60.849	2.402	-373
3.06.01	Receitas Financeiras	82.544	39.068	5.724
3.06.02	Despesas Financeiras	-21.695	-36.666	-6.097
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	220.624	164.493	82.269
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-28.142	-3.750	-21.739
3.08.01	Corrente	-46.371	-32.184	-12.026
3.08.02	Diferido	18.229	28.434	-9.713
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	192.482	160.743	60.530
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	192.482	160.743	60.530
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	186.103	152.056	59.556
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.379	8.687	974
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,6042	0,5069	1,1072
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,5704	0,4739	1,0863

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	192.482	160.743	60.530
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	192.482	160.743	60.530
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	186.103	152.056	59.556
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.379	8.687	974

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	150.754	109.456	130.962
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	133.790	124.696	74.494
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	220.624	164.493	82.269
6.01.01.02	Rendimento de aplicações financeiras	-3.249	-1.452	-7
6.01.01.03	Depreciação e amortização	11.536	11.526	10.066
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	31.040	443	-1.361
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-5.560	9.980	945
6.01.01.06	Provisão para demandas judiciais	8.976	7.295	2.535
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-178.136	-90.164	-12.938
6.01.01.08	Reversão da provisão para garantia	15.043	18.312	-2.607
6.01.01.09	Reversão valor realizável líquido nos estoques	-725	-5.667	-642
6.01.01.10	Reversão Provisão para distrato - parcela de estoques	-1.005	13.222	-257
6.01.01.11	Provisão para multa por atraso de entrega	-285	-17	68
6.01.01.12	Provisão (reversão) da provisão para perdas de créditos esperadas	1.143	-1.545	-8
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	628	-19.938	466
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-44.597	-10.798	-9.023
6.01.01.15	Amortização da mais valia	2.339	1.335	168
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	1.429	3.342	0
6.01.01.17	Juros/atualização sobre arrendamentos	2.490	2.869	641
6.01.01.18	Juros e variação monetária	71.957	21.957	4.179
6.01.01.19	Provisão para perda adiantamentos a fornecedores	142	707	0
6.01.01.20	Cancelamento de ações	0	-1.204	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	16.964	-15.240	56.468
6.01.02.01	Contas a receber	264.385	-41.649	-82.092
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-63.125	68.920	90.245
6.01.02.03	Tributos a compensar	-18.358	10.933	-8.056
6.01.02.04	Despesas antecipadas	11.310	5.240	-5.247
6.01.02.05	Outros ativos	52.255	-58.941	-9.508
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	10.515	-8.039	-4.328

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01.02.07	Fornecedores	1.226	-11.344	-10.562
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-68.916	75.488	36.748
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-9.232	34.159	15.254
6.01.02.10	Provisões	-17.729	-39.165	-8.656
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	2.253	10.542	0
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-70.662	-1.021	46.428
6.01.02.13	Outros passivos	-8.600	8.983	4.319
6.01.02.14	Partes relacionadas (passivo)	21.163	29.380	10.797
6.01.02.15	Juros pagos	-58.112	-46.686	-8.103
6.01.02.16	Recebimento e adiantamento de dividendos	9.591	20.025	0
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-41.000	-72.065	-10.771
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-101.497	-161.736	2.881
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	25.298	15.612	14.813
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-17.323	-20.092	-5.795
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-26.457	-212.892	6.000
6.02.04	Recebimento por venda de investimento em participação societária	0	15.261	0
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	-16.015	40.375	-12.137
6.02.06	Mútuo com partes relacionadas	-67.000	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-164.209	61.608	442.891
6.03.01	Pagamentos de empréstimos - principal	-811.362	-613.004	-125.931
6.03.02	Pagamentos de instrumentos financeiros	0	-786	0
6.03.03	Aquisição de empréstimos e financiamentos	678.835	602.780	106.286
6.03.04	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-4.196	-5.906	-1.351
6.03.05	Custo com captações de empréstimos	-1.795	-934	0
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-19.417	-345	0
6.03.07	Aumento de capital	0	80.000	455.051
6.03.08	Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	-5.774	-197	0
6.03.09	Pagamento pelo cancelamento de ações do plano de investimento	-500	0	0
6.03.10	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	0	0	8.836

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-114.952	9.328	576.734
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	586.089	576.761	27
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	471.137	586.089	576.761

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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	-44.199	0	-8.586	-22.920	-31.506
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113	-5.774	30.339
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-44.199	0	-44.199	-17.146	-61.345
5.04.08	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	186.103	0	186.103	6.379	192.482
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	186.103	0	186.103	6.379	192.482
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	141.904	-141.904	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	141.904	-141.904	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133	5.081	2.573.214

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(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	-1.204	14.145	0	0	92.941	-197	87.383
5.04.01	Aumentos de Capital	80.000	0	0	0	0	80.000	-197	79.803
5.04.08	Devolução de Dividendos	0	0	14.145	0	0	14.144	0	8.783
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-1.204	0	0	0	-1.203	0	-1.203
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	152.056	0	152.056	8.687	160.743
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	152.056	0	152.056	8.687	160.743
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	115.943	-152.056	0	-36.113	-5.361	-36.113
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	7.603	-7.603	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-36.113	0	-36.113	-5.361	-36.113
5.06.06	Constituição de reserva de lucros	0	0	108.340	-108.340	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(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	30	0	-3	0	0	27	0	27
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	30	0	-3	0	0	27	0	27
5.04	Transações de Capital com os Sócios	215.039	1.921.255	0	0	0	2.136.294	17.519	2.153.813
5.04.01	Aumentos de Capital	215.039	1.912.419	0	0	0	2.127.458	17.519	2.144.977
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.836	0	0	0	8.836	0	8.836
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	59.556	0	59.556	974	60.530
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	59.556	0	59.556	974	60.530
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	45.411	-59.556	0	-14.145	0	-14.145
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	2.978	-2.978	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-14.145	0	-14.145	0	-14.145
5.06.06	Constituição de reserva de lucros	0	0	42.433	-42.433	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732	18.493	2.200.225

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.01	Receitas	1.549.800	1.531.043	525.816
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.530.883	1.286.257	480.775
7.01.02	Outras Receitas	20.060	243.241	45.033
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.143	1.545	8
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.310.392	-1.247.462	-409.154
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.018.982	-987.156	-346.213
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-292.135	-265.973	-63.583
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	725	5.667	642
7.03	Valor Adicionado Bruto	239.408	283.581	116.662
7.04	Retenções	-11.536	-11.526	-10.066
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.536	-11.526	-10.066
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	227.872	272.055	106.596
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	127.141	49.866	14.748
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	44.597	10.798	9.023
7.06.02	Receitas Financeiras	82.544	39.068	5.725
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	355.013	321.921	121.344
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	355.013	321.921	121.344
7.08.01	Pessoal	110.717	120.762	27.299
7.08.01.01	Remuneração Direta	83.907	105.520	23.429
7.08.01.02	Benefícios	18.984	10.066	2.462
7.08.01.03	F.G.T.S.	7.826	5.176	1.408
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.119	3.750	27.216
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.695	36.666	6.299
7.08.03.01	Juros	21.695	36.666	6.098
7.08.03.02	Aluguéis	0	0	201
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	192.482	160.743	60.530
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	186.103	152.056	59.556
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.379	8.687	974



## Mensagem da Administração

É com grande satisfação que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do quarto trimestre do ano de 2022 (4T22) e do ano de 2022.

Em novembro de 2022, a Companhia lançou em São Paulo o empreendimento Bueno Brandão 257, com VGV potencial de R\$ 575 milhões (% Tegra), com 18 unidades residenciais e 133 estúdios. Em dezembro, foram lançados em São Paulo os projetos Universo Tatuapé-Órbita, com VGV de R\$ 155 milhões e 296 unidades, e Bem Moema, com VGV de R\$ 275 milhões e 259 unidades. Em 2022, a Tegra lançou um total de R\$ 1.491 milhão em VGV potencial, 32% abaixo do número de 2021.

Durante o 4T22, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 328 milhões, representando diminuição de 17% em relação ao 4T21, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$ 149 milhões (46%), o de empreendimentos em construção R\$ 77 milhões (23%) e o volume vendido de estoque pronto R\$ 101 milhões (31%). A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 8,8%, versus 11,7% no 4T21, ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 14,2%, versus 17,1% no 4T21. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 28,0%. No ano de 2022, a Tegra totalizou R\$ 1.270 milhão em vendas brutas, em linha com 2021.

A Companhia adquiriu um novo terreno no 4T22, com R\$ 397 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra). O banco de terrenos adquiridos e opionados da Companhia (% Tegra) totaliza, ao final do 4T22, R\$ 10 bilhões de VGV, sendo 85% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 15% para desenvolvimento urbano (Tamboré). O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 3,5 bilhões e 4.072 unidades ao final de dezembro de 2022, e apresentou um aumento de 29% em relação ao fechamento de setembro de 2022, em termos de VGV, em decorrência da concentração de lançamentos nos meses de novembro e dezembro de 2022. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 22% estoque pronto, 60% estoque em construção e 18% estoque de lançamentos.

A Companhia entregou 4 empreendimentos no 4T22, nos segmentos médio-alto e alto padrão, totalizando 677 unidades e R\$ 565 milhões de VGV de lançamento (% Tegra). Em 2022, as entregas somaram 3.974 unidades e R\$ 2.450 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), 185% acima em relação a 2021.

O número de distratos atingiu R\$ 54 milhões no 4T22, com aumento de 69% em relação ao 4T21. Quando comparado com o 3T22, o número de distratos apresentou redução de 13%. Em 2022, os distratos somaram R\$ 237 milhões, 56% acima de 2021. O aumento no número decorre do maior volume de entregas, momento em que o cliente toma a decisão de sua capacidade financeira para realizar o repasse. Na relação Distratos vs. Entregas, em 2022, a Companhia apresentou um resultado de 10%, contra 18% em 2021. Ou seja, ao se levar em consideração o volume de entregas, em 2022, a Companhia distratou proporcionalmente menos do que em 2021.

A receita líquida operacional atingiu R\$ 390 milhões no 4T22 e R\$ 1.497 milhões em 2022 e se manteve em linha com relação ao 4T21 e a 2021.



No 4T22, o lucro bruto foi de R\$ 109 milhões. Em 2022, o lucro bruto atingiu R\$ 478 milhões e apresentou queda de 6% comparado a 2021 em decorrência da alocação das despesas financeiras das debêntures, emitidas em fevereiro de 2022, ao custo.

No 4T22, a margem bruta atingiu 28,1%. Em 2022, a margem bruta atingiu 31,9% e reduziu 2,7 p.p. em relação a 2021, majoritariamente pelo mesmo motivo da redução do lucro bruto citado anteriormente. A margem bruta ajustada (ex-juros) atingiu 36,1% em 2022, contra 36,3% em 2021.

No 4T22, o lucro líquido foi de R\$ 41 milhões e a margem líquida atingiu 10,4%. Em 2022, o lucro líquido totalizou R\$ 192 milhões, representando um aumento de 20% em relação a 2021. A margem líquida atingiu 12,9% em 2022, 1,9 pontos percentuais acima de 2021, explicado principalmente pela melhora no lucro operacional, devido ao resultado positivo de equivalência patrimonial de participações em controladas em conjunto e melhora na receita financeira em função do aumento das taxas de juros.

No 4T22, a Tegra apresentou geração de caixa operacional de R\$ 27 milhões e, no acumulado de 2022, a geração de caixa operacional foi de R\$ 151 milhões, aumento de 38% em relação a 2021. No saldo de caixa total, a Companhia variou negativamente R\$ 107 milhões no 4T22 e R\$ 115 milhões em 2022, majoritariamente explicado pela amortização de empréstimos à produção (SFH).

Ao final de dezembro de 2022, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 471 milhões e o endividamento total R\$ 516 milhões, sendo R\$ 238 milhões em dívidas de projetos e R\$ 277 milhões referentes à dívida corporativa. Vale ressaltar que a Tegra reduziu sua dívida corporativa bruta em R\$ 116 milhões em relação à posição de 2021.

### **ESG – Ambiental, Social e Governança**

A Tegra se orgulha de sua trajetória - em constante desenvolvimento - nos pilares que compõem a sigla ESG (do inglês: Environment, Social, Governance), quais sejam: aspectos ambientais, sociais e de governança, que, somados ao propósito da Companhia de criar empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor, definem a sua estratégia de sustentabilidade, lançada em 2022, sob o título de Cidades Regenerativas 2030. Este plano surgiu do entendimento genuíno de que não há perenidade do negócio sem que seja dedicada real atenção a todos os impactos positivos e negativos que a sua atividade gera perante o ambiente em que está inserida e a todos os stakeholders envolvidos em sua atuação.

Em 2022, através da gestão integrada do nosso negócio, definimos ambiciosas metas de longo prazo, alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ODS-ONU), dentro dos grandes temas: descarbonização, promoção da economia circular e negócios transparentes, e impacto positivo na sociedade. A estratégia permeia todos os níveis da organização e tem o engajamento e participação ativa de toda a liderança.

Também em 2022, fruto de uma parceria pioneira no setor da construção civil na América Latina, a Tegra desenvolveu, junto à ArcelorMittal, o vergalhão ArcelorMittal 50 S XCarb™, um aço que emite 60% a menos de CO2 em sua fabricação, através do uso de matéria-prima reciclada e energia renovável com baixa pegada de carbono. O vergalhão verde será utilizado em 100% da obra do empreendimento Ária Higienópolis, e representa um passo importantíssimo para a Companhia e para o setor na viabilização do uso de materiais que contribuam para a descarbonização do ambiente. Para a Tegra, que já compensa 100% de suas emissões de gases de efeito estufa desde 2019, a iniciativa é um exemplo do que continua fazendo para, não só reduzir as suas emissões, mas também para promover ações limpas em toda sua cadeia.



Como resultado deste trabalho, a Tegra recebeu este ano reconhecimentos de suas ações sustentáveis de vanguarda no setor imobiliário: o Prêmio Melhores ESG 2022, do Guia Exame; o Prêmio Master Imobiliário - categoria Melhores Práticas em ESG e o Prêmio Top de Sustentabilidade, da Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil. Além disso, a Companhia é certificada Empreendedor AQUA, selo a partir do qual todos os seus empreendimentos são certificados no mais alto grau de boas práticas sustentáveis.

Fruto do seu compromisso com a transparência, todas as ações e resultados da Tegra são publicados anualmente em seu Relatório de Sustentabilidade, que está em sua quarta edição consecutiva - todas auditadas pela Ernst & Young -, e seguindo as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e do Sustainability Accounting Standards Board (SASB), incluindo o inventário de emissão de gases de efeito estufa, escopos 1, 2 e 3; as importantes iniciativas sociais como os Programas Gentilezas Urbanas e Mulheres InTegradas, e tantas outras.

Ao criar empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor, a Tegra acredita em seu importante papel e objetivo de geração de valor para a sociedade e para o acionista, a partir de sua estratégia *People & Cash* somada à genuína atenção à sustentabilidade, fundamental e imprescindível para a perenidade de seu negócio.

#### 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 asseguuração do Relatório de Sustentabilidade Tegra ano base 2021.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(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.

A Companhia obteve seu registro de companhia aberta junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) em 12 de maio de 2021.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 24 de março de 2023.

### 1.2. Coronavírus (COVID-19)

Os últimos 3 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.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 31 de dezembro de 2022, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

### 2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades 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).

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto por certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras são: i) provisão para perdas de crédito esperadas; ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; iii) impostos diferidos; iv) provisão de garantia; v) provisões para contingências; vi) reconhecimento de receitas; vii) instrumentos financeiros avaliados a valor justo; viii) provisões para distratos e ix) avaliação ao valor realizável líquido dos imóveis a comercializar. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

As demonstrações financeiras 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.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

##### 2.2.1. Consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras incluem as operações das sociedades da Companhia, das suas controladas e controladas em conjunto.

##### i) *Controladas*

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

##### ii) *Controladas em conjunto*

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

iii) *Transações eliminadas na consolidação*

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

iv) *Outras considerações*

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

#### 2.2.2. Reconhecimento de receita

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

a) *Venda de bens (incorporação imobiliária)*

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

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- b) *Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos*

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

A Companhia, suas controladas e investidas avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2018.

O referido Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a

Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados pela Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), sendo que nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, média alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção entre 20% e 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira ("IF") o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% a 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

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

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

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

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Estoques de imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de clientes". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados às receitas de imóveis vendidos, quando incorridos durante a construção até

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;

- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os encargos diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados ao estoque de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.

#### Revisão orçamentária

A porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção é medida em relação aos custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, exige que a Administração da Companhia estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias. Estas estimativas são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

#### Contrato de construção e prestação de serviços

Receitas decorrentes de contratos de construção e prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros, consultoria técnica e cessão de mão de obra.

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como custos no exercício em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida automaticamente como outros custos nas demonstrações dos resultados.

#### Operações de permuta

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliária (permuta física) ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos (permuta financeira). O valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues na data da transação. O valor justo do terreno é registrado no momento da aquisição como terrenos no estoque de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamentos de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da percentagem completada - POC.

#### Provisão para distratos

A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa, além do histórico de distratos para constituir a provisão para distratos.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato. A média de devolução dos distratos é de 50% do valor pago pelo cliente (conforme determina a Lei dos Distratos).

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e estoques de imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não irá devolver aos clientes é classificada no resultado como receita operacional líquida.

#### 2.2.3. Instrumentos financeiros

##### Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

#### 2.2.3.1. Ativos financeiros

##### Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda esperada. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e juros, após obtenção do habite-se.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

##### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

- O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

#### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a serem obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida serem classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

A Companhia não possui ativos financeiros classificados nas categorias de

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida e instrumentos patrimoniais).

#### Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou uma parte de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram;
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo; ou
- A Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

#### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas em cada data-base. A Companhia estabeleceu critérios de provisão que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores.

A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos de longa data, que não possuem garantia real. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

#### 2.2.3.2. Passivos financeiros

##### Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado ou como derivativos designados ao valor justo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar aquisição de terrenos, fornecedores, empréstimos e financiamentos, adiantamento de clientes (permuta), empréstimos com partes relacionadas e outros passivos.

##### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros a custo amortizado
- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado  
Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

#### Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

#### 2.2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

#### 2.2.4. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

Os estoques são avaliados ao custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. São registrados nos “Estoques de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento de construção, são capitalizados e registrados ao estoque de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo das unidades comercializadas. Os encargos financeiros são capitalizados nos estoques de imóveis a comercializar até o momento em que a construção física estiver concluída.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

A Companhia capitaliza os encargos financeiros das Debêntures emitidas pela Controladora, cujo montante de captação foi empregado nas controladas. Nas demonstrações consolidadas, os encargos são apropriados observando os mesmos critérios da apropriação dos custos dos imóveis das controladas. Os encargos não apropriados ao resultado das controladas são apresentados nas demonstrações da Controladora na rubrica de investimentos (Nota 6).

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos “Estoques de imóveis a comercializar”, em contrapartida a conta “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

#### 2.2.5 Despesas antecipadas

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas.

#### 2.2.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, sem qualquer amortização. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o seu valor contábil e reconhece o montante da eventual perda na demonstração do resultado.

#### 2.2.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos não financeiros para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Uma perda por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

#### 2.2.8. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 2.2.2. A cada exercício fiscal, a Companhia, desde que atenda aos requisitos legais, poderá optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13 aplicável às incorporações imobiliárias.

No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12%, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

	<u>Lucro real</u>	<u>Lucro presumido</u>	<u>RET</u>
<b>Base</b>	Lucro	Receita bruta	Receita bruta
	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	
<b>Imposto de renda</b>	9%	9%	1,26%
<b>Contribuição social</b>			0,66%
<b>PIS</b>	1,65%	0,65%	0,37%
<b>COFINS</b>	7,60%	3,00%	1,71%

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### *Tributos diferidos*

No Lucro Real, os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, bem como sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social desde que seja provável que a Companhia apresente lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais créditos possam ser utilizados.

No Lucro Presumido e no RET, os tributos diferidos são calculados sobre a diferença existente entre as bases caixa e competência, quando da apuração dos impostos correntes.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, ao final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

#### 2.2.9. Ativos intangíveis

##### i) *Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)*

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, as quais são revisadas no mínimo ao fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação.

##### ii) *Ágio*

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio.

O ágio alocado aos ativos é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como "Intangível" e não é amortizada.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio (“*impairment*”) é realizado anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade. A perda por redução ao valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em período subsequente.

#### 2.2.10. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

A Companhia registra provisões das seguintes naturezas: contingências, garantia, passivo a descoberto, multa por atraso na entrega de projetos entre outras.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativas à obrigação.

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação.

A Companhia adota o procedimento de provisionar as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro, tenha sido estimada como provável. Tais provisões estão contabilizadas na Companhia como “Provisões”, no passivo não circulante. As práticas contábeis referente às demais provisões encontram-se descritas nas respectivas notas explicativas.

#### 2.2.11. Informações por segmentos

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

disponíveis. Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

#### 2.2.12. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

##### i) *Estimativas e premissas*

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

##### ii) *Julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

##### iii) *Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social*

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social referem-se à Companhia e não prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 23.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### *iv) Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar*

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para determinação do valor provável de realização, com base nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e dos estoques de terrenos, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

#### *v) Provisão para garantia*

A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção da curva teórica por empreendimento, com percentual de 1,5% à 2,00% do custo total orçado da obra.

#### *vi) Provisão para distratos*

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de rescisões relacionados a compromissos de compra e venda de unidades concluídas e de obras em andamento, ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Os impactos da provisão são apresentados no ativo na rubrica "contas a receber de clientes e estoques de imóveis a comercializar", no passivo financeiro a potencial devolução de valores recebidos, na rubrica de "Outros passivos", no resultado na rubrica de "receita operacional líquida e custos".

#### *vii) Provisão para perdas de crédito esperadas*

Para os clientes de unidades concluídas, para as quais não temos garantia, a Companhia e suas controladas analisam e avaliam os saldos de contas a receber em aberto, e para os clientes vencidos há mais de 180 dias, é constituída provisão para perda com base nas estimativas de recuperabilidade do recebível usando o percentual de nosso histórico de cobrança bem-sucedido aplicado aos clientes.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### *viii) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

#### 2.2.13. Resultado básico por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

#### 2.2.14. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Demonstração do valor adicionado (“DVA”) tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e foi elaborada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

#### 2.2.15. Programa de remuneração baseada em ações

A Companhia iniciou em 15 de dezembro de 2020 seu programa de stock option (denominado “Plano de Investimento” / “Plano”), que consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de ações, em caráter voluntário, a um determinado grupo de executivos elegíveis escolhidos pelo Conselho de Administração da Companhia. As principais condições do Plano estão descritas na nota explicativa (Nota 14.6). As transações oriundas do Plano serão liquidadas através de títulos patrimoniais emitidos pela Companhia.

O custo de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um especialista de avaliação externo, o qual utiliza um método de avaliação apropriado.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Esse custo é normalmente reconhecido em despesas com benefícios a empregados em conjunto com o correspondente aumento no patrimônio líquido (em outras reservas), ao longo do período e, quando aplicável, condições de desempenho são cumpridas (período de aquisição ou *vesting period*).

Contudo, considerando que o Plano prevê a outorga onerosa de opções pelo mesmo valor justo utilizado para a determinação do custo da transação, de acordo com o IFRS 2 / CPC 10(R1), o valor pago pelos executivos elegíveis que optaram por aderir ao Plano foi registrado na rubrica reserva de opções outorgadas reconhecidas, e não há reconhecimento de despesa adicional com benefícios a empregados ao longo do período.

#### 2.2.16. 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:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
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.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estejam vigentes na data de autorização destas demonstrações financeiras, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 2.3. 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 (Nota 13.1), classificadas com possível probabilidade de perda das demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício de 2021 para a correta apresentação dessas informações.

	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
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, conforme descrito na Nota Explicativa 14.1, a Companhia procedeu com os ajustes e correções dos valores correspondentes do lucro por ação e da quantidade de ações das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 para a correta apresentação dessas informações.

	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	152.056	-	152.056
Total das ações ordinários para o lucro básico por ação	381.779.585	(81.834.008)	299.945.577
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	20.748.046	180.110	20.928.156
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	402.527.631	(81.653.898)	320.873.733
Lucro líquido básico por ação	0,3982	0,1087	0,5069
Lucro líquido diluído por ação	0,3777	0,0962	0,4739

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

##### Informação por segmento

A Companhia identificou que foi considerado a informação de uma SPE de loteamento no segmento de incorporação imobiliária (Nota 25) e procedeu com os ajustes e correções dos valores correspondentes ao resultado por segmento das demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício de 2021, para a correta apresentação dessas informações.

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Consolidado 12-2021		Ajustes		Consolidado 12-2021 Reapresentado	
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento
	Receita líquida	1.393.086	79.797	(11.214)	11.214	1.381.872
Custo de vendas e serviços	(912.907)	(50.019)	5.723	(5.723)	(907.184)	(55.742)
Lucro bruto	480.179	29.778	(5.491)	5.491	474.688	35.269
Despesas operacionais	(346.189)	(12.475)	(601)	601	(346.790)	(11.874)
Participação em empresas coligadas	10.798	-	-	-	10.798	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	144.788	17.303	(6.092)	6.092	138.696	23.395
Resultado financeiro Líquido	(3.056)	5.458	(634)	634	(3.690)	6.092
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	141.732	22.761	(6.726)	6.726	135.006	29.487
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(1.418)	(2.332)	(83)	83	(1.501)	(2.249)
Lucro líquido do exercício	140.314	20.429	(6.809)	6.809	133.505	27.238
Depreciação	(11.456)	(70)	-	-	(11.456)	(70)
Ativo total	3.505.488	494.938	23.363	(23.363)	3.528.851	471.575
Passivo total	1.535.311	52.877	(7.183)	7.183	1.528.128	60.060
Patrimônio Líquido	1.970.177	442.061	30.546	(30.546)	2.000.723	411.515

**Despesas gerais e administrativas e outras despesas operacionais, líquidas**

A Companhia reclassificou as despesas de depreciação e amortização da rubrica de outras despesas operacionais, líquidas (Nota 22) para despesas gerais e administrativas (Nota 20), das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021:

	Controladora		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Despesas gerais e administrativas	(13.410)	(36)	(13.446)
Outras despesas operacionais, líquidas	(19.184)	36	(19.148)
	Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Despesas gerais e administrativas	(164.336)	(11.526)	(175.862)
Outras despesas operacionais, líquidas	(469.424)	11.526	(457.898)

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Total de caixa e depósitos bancários	18	84	4.439	11.535
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	16.839	71.496	272.542	574.554
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	14.680	-	194.156	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	31.537	71.580	471.137	586.089
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	-	-	-	22.049
Total aplicações financeiras	-	-	-	22.049
Total de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	31.537	71.580	471.137	608.138

- (a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 101,26% do CDI em 31 de dezembro 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 109,95% do CDI em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2022, a composição da carteira é representada por R\$130.744 CDB PLUS II FIRF CP, R\$27.609 CDB I FIQ RF CP, R\$27.648 CDB PLUS FI RF CP e R\$8.155 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	
	12-2022	12-2021
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	392.541	795.471
Unidades concluídas (b)	250.210	110.772
Serviços medidos	8.484	11.875
Outras contas a receber	5.318	2.820
Total Contas a Receber	656.553	920.938
(-) Ajuste a valor presente (c)	(15.553)	(21.113)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(1.486)	(343)
(-) Provisão para distratos (e)	(22.375)	(21.747)
Total	617.139	877.735
Circulante	546.046	785.409
Não circulante	71.093	92.326

- (a) O saldo principal é atualizado monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (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) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).
- (c) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,1% em 31 de dezembro 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.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (d) A Companhia analisa e avalia os saldos de contas a receber em aberto, das unidades concluídas dos clientes vencidos há mais de 180 dias, a provisão para perdas é constituída com base nas estimativas de recuperabilidade do recebível usando o percentual de nosso histórico de cobrança bem-sucedido aplicado aos clientes.
- (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:

	<b>Provisão para perdas de crédito esperadas</b>	<b>Provisão para distratos</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.888)	(41.685)
Constituição	(4.061)	(86.601)
Reversão	5.606	106.539
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>(343)</u>	<u>(21.747)</u>
Constituição	<b>(3.940)</b>	<b>(25.290)</b>
Reversão	<b>2.797</b>	<b>24.662</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u><b>(1.486)</b></u>	<u><b>(22.375)</b></u>

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
2023	-	80.701
2024	<b>55.059</b>	6.079
2025	<b>6.777</b>	6.724
2026	<b>2.994</b>	1.969
Após 2026	<b>9.362</b>	1.363
Total de contas a receber	<u><b>74.192</b></u>	96.836
Ajuste a valor presente	<u><b>(3.099)</b></u>	(4.510)
Total de contas a receber não circulante	<u><b>71.093</b></u>	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.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
A vencer em até 30 dias	72.742	61.678
A vencer de 31 a 60 dias	78.327	111.739
A vencer de 61 a 90 dias	55.688	112.201
A vencer de 91 a 120 dias	59.173	146.235
A vencer de 121 a 180 dias	112.693	111.403
A vencer de 181 a 360 dias	107.257	246.370
A vencer a mais de 360 dias	74.191	96.836
Total a vencer	560.071	886.462
Vencidos de 0 a 30 dias	16.988	14.259
Vencidos de 31 a 60 dias	55.944	4.034
Vencidos de 61 a 90 dias	3.296	2.194
Vencidos de 91 a 120 dias	3.791	1.057
Vencidos de 121 a 180 dias	6.256	3.815
Vencidos de 181 a 360 dias	2.351	3.934
Vencidos a mais de 360 dias	7.856	5.183
Total de vencidos (a)	96.482	34.476
Total	656.553	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 31 de dezembro de 2022, essas parcelas representavam 54,7% 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	
	12-2022	12-2021
Unidades em construção	733.299	532.148
Unidades construídas	249.357	115.072
Terrenos	956.551	962.221
Mais valia	4.502	7.019
Provisão para distratos	20.240	19.235
Redução ao valor realizável líquido (a)	(26.715)	(27.440)
Total	1.937.234	1.608.255
Circulante	1.305.659	918.504
Não circulante	631.575	689.751

- (a) Anualmente a Administração prepara as análises dos 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 2022 e 2021 referem-se às unidades construídas e terrenos.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2020	32.457	(33.107)
Constituição	5.075	(2.116)
Reversão	(18.297)	7.783
Saldo em 31 de dezembro de 2021	19.235	(27.440)
Constituição	<b>22.128</b>	-
Reversão	<b>(21.123)</b>	<b>725</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<b>20.240</b>	<b>(26.715)</b>

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\$30.854 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$31.680 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$47.801 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$110.335 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (encargos de SFH de R\$10.557 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$59.085, perfazendo um total de R\$69.642 em 31 de dezembro de 2021).

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	58.551
(+) Juros capitalizados	69.642
(-) Juros apropriados	(36.482)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	91.711
(+) Juros capitalizados	<b>110.335</b>
(-) Juros apropriados	<b>(62.684)</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<b>139.362</b>

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Investimentos em controladas	<b>1.673.525</b>	1.466.661	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	<b>471.980</b>	412.498	<b>471.980</b>	412.498
Total das participações societárias	<b>2.145.505</b>	1.879.159	<b>471.980</b>	412.498
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	<b>204.598</b>	204.598	-	-
Mais valia (b)	<b>4.502</b>	7.019	-	-
Juros capitalizados (c)	<b>9.675</b>	-	-	-
Total dos investimentos	<b>2.364.280</b>	2.090.776	<b>471.980</b>	412.498

- (a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível (Nota 7).
- (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. (Nota 2.2.4)

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

## 6.1.Principais informações das participações societárias

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	396.801	58.789	338.012	(83.978)	338.012	-	(83.736)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	25.041	2.124	22.917	3.696	22.917	-	3.700
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	201.195	126.695	74.500	23.194	69.215	-	23.279
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100.386	88.228	12.158	34.080	11.275	-	34.359
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.649	21.106	35.543	16.500	33.540	-	15.853
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	52.717	11.012	41.705	8.019	39.348	-	7.072
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.954	6.299	28.655	(1.830)	28.608	-	(1.847)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.251	1.791	37.460	(101)	37.070	-	996
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.603	45.677	28.926	1.170	26.774	-	(548)
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.349	7.327	30.022	5.966	30.022	-	5.966
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	569	536	33	446	33	-	446
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	1.420	1.388	32	956	32	-	1.176
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.300	29.952	35.348	16.118	32.229	-	15.855
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.228	1.392	2.836	907	2.836	-	907
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.803	59.423	39.380	9.473	33.257	-	5.080
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.515	29.856	49.659	499	48.791	-	(357)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	48.976	35.981	12.995	11.131	10.278	-	8.868
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	52.569	15.315	37.254	12.796	37.254	-	12.796
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.182	6.396	3.786	13.850	3.786	-	14.153
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.149	51	19.098	(29)	19.098	-	(29)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.651	23.196	18.455	14.453	16.965	-	15.250
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.910	28.353	23.557	1.905	21.336	-	144
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.403	19.563	27.840	4.085	24.825	-	3.312
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.599	46.568	19.031	5.786	17.530	-	4.881
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.415	5.139	16.276	3.592	16.236	-	4.203
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.998	29.821	25.177	32.405	24.949	-	32.502
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.388	17.765	18.623	(4.155)	15.827	-	(4.718)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	14.158	7.002	7.156	6.701	6.538	-	6.581
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.322	2.454	2.868	5.803	2.868	-	5.877
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	238.270	133.916	104.354	45.380	104.354	-	45.380
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	7.731	3.369	4.362	13.098	3.488	-	10.478
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	79.050	73.786	5.264	3.905	5.264	-	3.905

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.990	30.945	31.045	1.620	30.191	-	766
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	10.006	7.437	2.569	(1.220)	2.368	-	(1.125)
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.432	1.049	22.383	(4.552)	22.383	-	(4.552)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.450	3.716	25.734	1.518	24.179	-	1.143
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.175	301	1.874	(158)	1.874	-	(158)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.454	17.686	16.768	117	16.576	-	(75)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.603	32.136	35.467	1.784	32.767	-	(253)
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.167	519	1.648	(982)	824	-	(491)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(3)	10	-	(3)
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.799	116	1.683	1	1.683	-	1
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(4)	15	-	(4)
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(3)	16	-	(3)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.173	14.787	46.386	(2)	46.386	-	(2)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(2)	17	-	(2)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.307	10.938	22.369	(47)	22.369	-	(47)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(2)	17	-	(2)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(58)	1	-	(58)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	50	1	49	-	49	-	-
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	320	154	166	(3)	166	-	(3)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(4)	15	-	(4)
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(3)	15	-	(3)
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(3)	15	-	(3)
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(4)	15	-	(4)
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(3)	17	-	(3)
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(3)	15	-	(3)

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.041	2.702	15.339	(28)	15.339	-	(28)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	(4)	15	-	(4)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	961	928	33	693	33	-	693
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	(26)	20	-	(26)
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.199	38.235	48.964	6.259	48.964	-	6.259
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102	1	101	(2)	101	-	(2)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	10	-	10	(7)	10	-	(7)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	(2)	12	-	(2)
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	(2)	6	-	(2)
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(252)	16	-	(252)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.963	11.947	16	(4)	16	-	(4)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	4	-	4	(2)	4	-	(2)
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	93.921	50.491	43.430	(4)	43.430	-	(4)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(3)	1	-	(3)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(6)	18	-	(6)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	1	18	(2)	18	-	(2)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.601	5.025	1.576	(1.776)	1.576	-	(1.776)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.080	19.305	3.775	526	2.849	-	(333)
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	27.085	1.356	25.729	(498)	25.729	-	(498)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.213	5.539	(3.326)	(12.334)	-	(3.326)	(12.334)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.957	35.084	20.873	(1)	20.873	-	(1)
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80.525	35.316	45.209	(702)	45.209	-	(702)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.820	11.707	35.113	(30)	35.113	-	(30)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	(358)	-	-	(358)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.392	1.555	16.837	(39)	16.837	-	(39)
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	58.831	15.719	43.112	8	43.112	-	8
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	45.138	35.857	9.281	3.978	8.459	-	3.418
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.317	41	2.276	(3)	2.276	-	(3)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.885	524	1.361	437	1.361	-	437
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.363	86	1.277	51	1.277	-	51

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2022										
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimento	Provisão para perda em Investimentos		Equivalência
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	142	873	128	873	-	-	128	
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	608	1.117	(509)	413	-	(509)	-	413	
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.607	30.615	9.992	6.945	8.205	-	-	5.492	
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.675	6.891	30.784	674	30.086	-	-	(24)	
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.226	20.365	18.861	(2.134)	16.951	-	-	(4.018)	
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.758	30.198	14.560	3.425	11.926	-	-	1.087	
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.310	292	6.018	(2)	6.018	-	-	(2)	
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	-	(2)	
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	-	(2)	
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	-	(2)	
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	-	(1)	
Total de investimentos em controladas						1.673.525	(3.835)		184.394	

31 de dezembro de 2022										
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimento	Provisão para perda em investimentos		Equivalência
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	112.627	13.213	99.414	8.486	49.707	-	-	4.243	
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	158.402	95.680	62.722	13.816	26.055	-	-	5.739	
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	155.549	6.782	148.767	1.179	74.384	-	-	590	
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.205	1.062	69.143	(413)	17.009	-	-	(102)	
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	200.566	21.083	179.483	10.825	89.742	-	-	5.413	
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	145.555	1.054	144.501	-	59.621	-	-	-	
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	138.853	61.408	77.445	33.687	54.212	-	-	23.580	
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	94.615	19.324	75.291	5.313	52.704	-	-	3.719	
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	58.307	27.889	30.418	(100)	15.209	-	-	(50)	
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	27.547	7.737	19.810	1.675	12.877	-	-	1.089	
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	49.221	45.831	3.390	449	2.882	-	-	382	
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	40.867	22.497	18.370	(12)	17.578	-	-	(6)	
Total de investimentos em controladas em conjunto						471.980	-		44.597	

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2021		Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
		Ativo	Passivo					
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	538.993	133.260	405.734	(99.361)	406.307	-	(98.787)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	29.930	9.926	20.003	4.031	19.999	-	4.027
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	225.906	162.742	63.164	27.101	57.796	-	21.733
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	71.182	49.058	22.125	16.886	20.965	-	15.726
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.360	33.328	34.033	10.745	32.677	-	9.390
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	60.807	20.938	39.870	6.366	38.460	-	4.957
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.951	20.766	45.185	6.160	39.372	-	6.130
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.822	23.157	34.665	6.332	38.960	-	4.844
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.051	36.568	42.482	3.557	42.048	-	3.123
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.061	8.759	36.302	3.253	36.302	-	3.253
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.832	17.199	9.633	16.554	9.633	-	16.554
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	44.251	17.219	27.032	16.201	26.812	-	15.981
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.432	42.598	32.834	9.564	29.978	-	6.708
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.915	10.661	27.255	7.501	27.255	-	7.501
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	48.897	19.840	29.057	3.460	27.326	-	1.730
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	84.318	41.775	42.542	(3.864)	42.530	-	(3.876)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	83.240	55.789	27.451	15.555	21.879	-	12.363
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	41.758	13.754	28.005	7.372	27.824	-	7.191
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.412	55.873	7.539	22.038	7.236	-	21.734
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	19.272	16.168	-	16.984
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.087	11.530	23.557	828	23.098	-	368
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.864	43.072	20.792	6.603	18.549	-	4.360
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.391	21.420	17.971	5.558	17.375	-	4.962
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.847	73.683	5.164	21.053	4.513	-	20.402
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	187.770	172.662	15.108	55.650	14.783	-	55.325
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.084	40.109	13.974	6.017	11.742	-	3.784
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	43.205	37.755	5.451	13.080	4.953	-	12.582
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.251	27.641	8.610	8.848	8.536	-	8.774
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	16.124	14.257	-	12.898
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	84.096	81.438	2.658	14.718	3.178	-	15.238

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2021								
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Provisão para perda em Investimentos		Equivalência	
					Investimento		Investimento			
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.784	38.636	24.147	(1.411)	24.147	-	(1.411)		
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	16.660	6.049	10.611	6.991	9.782	-	6.445		
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.235	3.264	17.971	(2.265)	17.971	-	(2.265)		
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.017	22.202	15.815	867	14.635	-	(313)		
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.554	307	9.247	880	9.247	-	880		
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.050	19.354	13.696	(2.336)	13.696	-	(2.336)		
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.969	26.190	17.779	1.097	17.116	-	434		
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	24.651	1.777	22.875	1.209	11.437	-	604		
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	(1)	469	-	(1)		
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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2021								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
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	6.225	10	-	6.225
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23	-	23	(5)	23	-	(5)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	46	-	46	(1)	46	-	(1)
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	(1)	5	-	(1)
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	3	100	-	3
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.622	23.373	3.249	(987)	3.183	-	(1.053)
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)	(13.723)	-	(3.238)	(13.544)
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	(99)	20.620	-	(99)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.587	11.495	22.092	(95)	22.092	-	(94)
TGSP-30 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	538	339	199	13	199	-	13
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	358	-	358	-	358	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.740	15.729	10	8	10	-	8

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2021									
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
					Investimento				
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		1.309	12.545	-	1.048
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		457	1.361	-	457
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		(557)	1.224	-	(557)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.209	3.465	744		(773)	745	-	(773)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.940	10.992	(9.052)		(10.415)	-	(9.052)	(10.416)
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.237	10.407	9.830		(27)	9.495	-	(362)
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.577	3.048	24.529		(1.941)	24.531	-	(1.937)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.440	18.252	10.187		(1.836)	10.160	-	(1.864)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.061	10.692	8.369		(1.145)	8.073	-	(1.442)
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	-		-	-	-	-
<b>Total de investimentos em controladas</b>							<b>1.466.661</b>	<b>(12.290)</b>	<b>192.499</b>

31 de dezembro de 2021									
Investimentos em Controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
					Investimento				
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	126.331	33.778	92.553		1.860	46.277	-	930
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	93.291	31.556	61.735		710	25.645	-	348
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	188.432	42.555	145.877		8.328	72.939	-	4.164
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.586	1.030	69.557		(44)	17.113	-	(12)
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	177.741	9.083	168.658		(1.115)	84.323	-	(558)
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	146.311	1.810	144.501		(3)	59.622	-	(3)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	93.215	41.457	51.759		12.200	36.232	-	8.540
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	76.800	25.850	50.949		(4.971)	35.666	-	(3.480)
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50.431	19.912	30.518		(3)	15.259	-	(3)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	39.043	9.163	29.880		1.341	19.422	-	872
<b>Total de investimentos em controladas em conjunto</b>							<b>412.498</b>	<b>-</b>	<b>10.798</b>

## Notas Explicativas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

## 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 12-2022
Participação em controladas	1.466.661	348.628	(714)	(649)	(316.340)	(8.455)	-	184.394	1.673.525
Participação em controladas em conjunto	412.498	26.457	-	829	(12.401)	-	-	44.597	471.980
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	7.019	-	-	(178)	-	-	(2.339)	-	4.502
Juros Capitalizados	-	-	-	9.675	-	-	-	-	9.675
Total de investimentos	2.090.776	375.085	(714)	9.677	(328.741)	(8.455)	(2.339)	228.991	2.364.280

- (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.

	Controladora								
	Saldo em 12-2020	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Venda de Participação Societária	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia	Equivalência patrimonial	Saldo em 12-2021
Participação em controladas	1.578.088	357.524	-	690	(568.400)	(93.740)	-	192.499	1.466.661
Participação em controladas em conjunto	222.507	212.892	(15.261)	256	(18.694)	-	-	10.798	412.498
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	8.354	-	-	-	-	-	(1.335)	-	7.019
Total de investimentos	2.013.547	570.416	(15.261)	946	(587.094)	(93.740)	(1.335)	203.297	2.090.776

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

	Consolidado					
	Saldo em	(+/-) Aumento/ (redução)	Outros	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Saldo em
	12-2021	de capital				
Participação em controladas em conjunto	412.498	26.457	829	(12.401)	44.597	471.980
Total de investimentos	412.498	26.457	829	(12.401)	44.597	471.980

	Consolidado						
	Saldo em	(+/-) Aumento/ (redução) de	Venda de	Outros	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em
	12-2020	capital	Participação Societária				
Participação em controladas em conjunto	222.507	212.892	(15.261)	256	(18.694)	10.798	412.498
Total de investimentos	222.507	212.892	(15.261)	256	(18.694)	10.798	412.498

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 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

## 7. Intangível

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Vida útil	Consolidado				Saldos em 12-2022
		Saldos em 12-2021	Adições	Baixas	Amortização	
Ágio	Indefinida	204.598	-	-	-	204.598
Software	5 anos	4.562	231	(698)	(3.658)	437
		209.160	231	(698)	(3.658)	205.035

O ágio foi alocado quando da aquisição da unidade de negócio de São Paulo e não possui vida útil determinável e por este motivo não é amortizado. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de impairment.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

#### Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio

A Administração considerou fluxos de caixa operacionais descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC - Unidade Geradora de Caixa. Para o horizonte de projeção e valor residual considerou-se os próximos 5 anos com base em perpetuidade calculada através do modelo de Gordon.

Para fins de teste de redução no valor recuperável o ágio está sendo alocado à unidade São Paulo conforme a natureza de sua constituição em função da aquisição dessa mesma unidade que irá se beneficiar das sinergias da combinação.

A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas) e os custos projetados para cada projeto lançado ou a lançar. A taxa de desconto considerada para as análises foi de 14,96% em 2022 (15% em 2021) calculada com base na metodologia do WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) equivalente a uma taxa pre-tax de 14,27% em 2022 (14,26% em 2021). Adicionalmente a Companhia utilizou a taxa de perpetuidade de 3,00% em 2022 (4,50% em 2021).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o valor recuperável calculado mostrou-se 2,3 vezes acima do valor de custo alocado à UGC em 2022 (1,9 vezes em 2021). Desta forma a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável do ágio.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Empréstimos de construção (a)	-	-	<b>238.247</b>	355.625
Empréstimos de capital de giro (b)	-	226.696	-	271.878
Finame - BNDES (b)	-	-	-	5.434
Debêntures (c)	<b>278.774</b>	-	<b>278.774</b>	-
Total	<b>278.774</b>	226.696	<b>517.021</b>	632.937
(-) Custo de captação	<b>(1.302)</b>	(934)	<b>(1.302)</b>	(934)
Total empréstimos e financiamentos	<b>277.472</b>	225.762	<b>515.719</b>	632.003
Circulante	<b>13.173</b>	32.463	<b>35.722</b>	87.287
Não circulante	<b>264.299</b>	193.299	<b>479.997</b>	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 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 1,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,1% (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 quirografária, 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	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
2022	-	32.463	-	87.287
2023	<b>13.173</b>	193.299	<b>35.722</b>	477.466
2024	-	-	<b>92.626</b>	56.518
2025	<b>264.299</b>	-	<b>379.125</b>	10.732
2026	-	-	<b>8.246</b>	-
	<b>277.472</b>	225.762	<b>515.719</b>	632.003

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro 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, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

<b>Empréstimos e financiamentos</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	187.739	639.445
(+) Captações	120.266	602.780
(-) Amortização principal	(85.018)	(613.004)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	16.819	47.060
(-) Juros pagos	(16.452)	(46.686)
(-) Custo com captação de empréstimos	(934)	(934)
(+) Amortização do custo de captação	3.342	3.342
Saldos em 31 de dezembro de 2021	225.762	632.003
(+) Captações	-	413.835
(-) Amortização principal	(225.000)	(811.362)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	5.347	41.043
(-) Juros pagos	(7.046)	(38.209)
(+) Amortização do custo de captação	937	937
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	238.247

- Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$30.854, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$31.188 e os custos com captação no valor de R\$492 foram capitalizados aos estoques de imóveis.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

<b>Debêntures</b>	<b>Controladora e Consolidado</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-
(+) Captações	<b>265.000</b>
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	<b>31.188</b>
(-) Juros pagos	<b>(17.413)</b>
(-) Custos com captação de debêntures	<b>(1.795)</b>
(+) Amortização do custo de captação	<b>492</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<b>277.472</b>

### 9. Fornecedores

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Contas a pagar a fornecedores (a)	<b>342</b>	224	<b>41.175</b>	33.652
Impostos retidos	<b>35</b>	26	<b>782</b>	4.303
Outros (b)	-	-	<b>12.593</b>	15.369
	<b>377</b>	250	<b>54.550</b>	53.324

(a) O saldo de contas a pagar a fornecedores são obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à construção das unidades dos projetos imobiliários. A Companhia não possui operação de risco sacado com fornecedores nos exercícios findos em 2022 e 2021.

(b) O saldo de outros refere-se basicamente à comissão de vendas a pagar.

### 10. Arrendamento mercantil

A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

A seguir estão os valores contábeis dos ativos de direito de uso reconhecidos e as movimentações durante o período:

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Consolidado				12-2022
	12-2021	Adições	Baixas	Depreciação	
Ativo					
Imóvel de direito de uso	25.940	7.934	(704)	-	33.170
(-) Depreciação acumulada	(10.421)	-	704	(4.682)	(14.399)
Valor Líquido (a)	15.519	7.934	-	(4.682)	18.771

  

	Consolidado				12-2021
	12-2020	Adições	Baixas	Depreciação	
Ativo					
Imóvel de direito de uso	25.940	-	-	-	25.940
(-) Depreciação acumulada	(6.947)	-	-	(3.474)	(10.421)
Valor Líquido (a)	18.993	-	-	(3.474)	15.519

(a) o saldo encontra-se classificado no grupo de ativo imobilizado.

Abaixo são apresentados os valores contábeis dos passivos de arrendamento e as movimentações durante o período:

	12-2022	12-2021
Em 1º de janeiro	17.721	20.758
Adições	7.934	-
Acréscimo de juros	2.490	2.869
Pagamentos	(6.686)	(5.906)
Em 31 de dezembro	21.459	17.721
Circulante	4.950	3.885
Não Circulante	16.509	13.836

A Companhia utilizou como base a taxa média de 9,45% para os contratos de locações de imóveis identificados no momento da adoção.

Maturidade dos contratos – vencimento	Consolidado	
	12-2022	12-2021
2022	-	4.844
2023	6.794	4.654
2024	6.259	4.377
2025	6.097	4.180
2026	5.670	3.531
2027	894	511
Total das parcelas	25.714	22.097
Ajuste a valor presente	(4.255)	(4.376)
Saldo passivo	21.459	17.721

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Excedente de recebimentos de clientes (a)	<b>151.374</b>	220.290
Obrigações por permutas (b)	<b>310.892</b>	270.216
Total adiantamento de clientes	<b>462.266</b>	490.506
Circulante	<b>221.473</b>	139.805
Não circulante	<b>240.793</b>	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.

#### 12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

Referem-se a terrenos adquiridos, com o objetivo de lançamentos de novos empreendimentos, com o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
2022	-	60.486
2023	<b>70.667</b>	48.482
2024	<b>23.844</b>	8.580
2025	<b>2.022</b>	1.853
2026	<b>7</b>	-
	<b>96.540</b>	119.401
Circulante	<b>70.667</b>	60.486
Não circulante	<b>25.873</b>	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 7,10% em 31 de dezembro de 2022 (6,39% em 31 de dezembro de 2021).

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 13. Provisões

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.1)	7.461	4.258
Provisão de garantia (Nota 13.2)	55.407	52.320
Provisão de multa por atraso de obras	199	484
	<b>63.067</b>	<b>57.062</b>
Circulante	19.841	17.132
Não circulante	43.226	39.930

#### 13.1. 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 2020	769	1.634	10.969	13.372
(+) Provisões	-	3.420	5.102	8.522
(-) Reversões	(699)	(494)	(34)	(1.227)
(-) Pagamentos	(70)	(2.344)	(13.995)	(16.409)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	2.216	2.042	4.258
(+) Provisões	420	9.530	6.269	16.219
(-) Reversões	-	(5.480)	(1.763)	(7.243)
(-) Pagamentos	(420)	(1.847)	(3.506)	(5.773)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	4.419	3.042	7.461

#### Trabalhistas

A Companhia é subsidiariamente responsável, indiretamente, pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas terceirizadas prestadoras de serviços (subempreiteiros).

A Companhia requer das empresas terceirizadas o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, cujos respectivos comprovantes de

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

#### 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:

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>Reapresentado (a)</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Cível	<b>8.958</b>	5.361
Trabalhista	<b>21.558</b>	4.989
Tributário	<b>3.266</b>	1.457
	<b>33.782</b>	11.807

(a) Reapresentação das Informações de ações judiciais de natureza civil e trabalhista com possível probabilidade de perda, conforme descrito na Nota 2.3.

### Outras informações sobre as demandas judiciais

#### Ação civil - empreendimentos II Faro e II 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 II Bosco e II 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.

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 permanece com o Relator desde novembro de 2022 para análise.

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

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 referente a parte residencial e 29 de novembro de 2022 para o comercial e, em 22 de junho de 2022, para o empreendimento Il Bosco parte residencial e 31 de outubro de 2022 para a parte comercial. Importante mencionar que a instalação do condomínio residencial 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 55 clientes no empreendimento Il Faro e mais 83 unidades no Il Bosco, até a data base dessas demonstrações financeiras.

#### 13.2. 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 data do habite-se.

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.

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 31 de dezembro de 2022, o saldo provisionado de garantia é de R\$55.407, sendo que R\$19.642 encontra-se provisionado no passivo circulante e R\$35.765 no passivo não circulante.

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	56.764
(+) Adições	19.205
(-) Reversões	(893)
(-) Pagamentos	(22.756)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	52.320
(+) Adições	21.129
(-) Reversões	(6.086)
(-) Pagamentos	(11.956)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 14. Patrimônio líquido

##### 14.1. Capital social

Em 06 de julho de 2021, a Companhia recebeu aporte de capital de R\$80.000 da acionista controladora BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA), mediante emissão de 10.715.984 ações sem alteração do controle acionário.

Em 31 de dezembro 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.

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 aos dividendos a que fazem jus declarados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 12 de abril de 2022.

##### 14.2. Reserva de capital

A reserva de capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, totalizou R\$1.919.551 (R\$1.920.051, em 31 de dezembro de 2021), sendo R\$1.912.419 resultado da incorporação da parcela cindida da sua antiga controladora e R\$7.132 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 14.3. 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.

#### 14.4. 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.

O saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social da Companhia. Atingindo esse limite, a Assembléia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

#### 14.5. 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.

	<b>Controladora</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Lucro líquido do exercício	<b>186.103</b>	152.056
Constituição de reserva legal (5%)	<b>(9.305)</b>	(7.603)
	<b>176.798</b>	144.453
Dividendos propostos (25%)	<b>(44.199)</b>	(36.113)
Constituição de reserva de lucros	<b>(132.599)</b>	(108.340)

#### 14.6. Plano de investimentos

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia aprovou, em Assembleia Geral Extraordinária, o Plano de Investimento da Companhia ("Plano"), destinado a certos executivos chave da alta Administração da Companhia ("Executivos Elegíveis").

O propósito do Plano é estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia, motivar e influenciar um comportamento que seja consistente com a maximização do retorno para os acionistas, alinhar os Executivos com os acionistas da Companhia para a maximização do valor da Companhia no longo prazo, mediante a oferta aos Executivos elegíveis da possibilidade de se tornarem acionistas da Companhia; atrair e reter aqueles indivíduos que tomam decisões de longo prazo e compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre acionistas e Executivos da Companhia.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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. O valor das Opções foi determinado com base em modelo econômico de Black, Scholes & Merton (“BSM”). 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.

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.

As Opções se tornarão exercíveis nos termos do Programa e do Plano na medida em que os Executivos permanecerem continuamente vinculados à Companhia ou suas controladas na proporção de 20% (vinde por cento) ao ano, a partir do primeiro ano da data da oferta, por um período de 5 (cinco) anos. As Opções ofertadas permanecerão válidas pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data da Oferta, sendo que o Conselho de Administração poderá prorrogar o prazo de validade a seu exclusivo critério por um período adicional de até 10 anos. Após esse período as Opções não exercidas serão canceladas.

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.

Adicionalmente, considera-se como restrição o seguinte cronograma de liberação que se inicia após o primeiro que ocorrer entre a data de publicação da Oferta Pública da Companhia em mercado regulamentado; e a data da consumação da alienação, por parte dos atuais acionistas da Companhia e em venda privada, do controle da companhia (ou a venda de substancialmente todos os ativos da Companhia):

<u>Data de liberação</u>	<u>Percentual liberado do lock-up</u>
180 dias após a data do evento de liquidez	10%
1º aniversário da data do evento de Liquidez	30%
2º aniversário da Data do Evento de Liquidez	30%
3º aniversário da Data do Evento de Liquidez	30%

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:

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Preço médio das Opções	Controladora e Consolidado	
		12-2022	12-2021
Em circulação no início do exercício	Opções 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);	20.928.156	23.253.384
Outorgadas durante o exercício		-	-
Com direito prescrito durante o exercício	Em 2022, Opções com preço médio de R\$0,19 (dezenove centavos) e em 2021, Opções com preço médio de R\$0,52 (cinquenta e dois centavos)	(2.657.862)	(2.325.228)
Exercidas durante o exercício		-	-
Expiradas durante o exercício		-	-
Em circulação no final do exercício	Opções 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);	18.270.294	20.928.156
Exercíveis no final do exercício		-	-

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.

Não houve nenhuma mudança durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo mantidas todas as regras e restrições.

#### 14.7. 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:

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
		<b>Reapresentado (a)</b>
		<b>12-2021</b>
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	<b>186.103</b>	152.056
Média ponderada de ações ordinárias	<b>307.991.322</b>	299.945.577
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	<b>18.270.294</b>	20.928.156
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	<b>326.261.616</b>	320.873.733
Lucro líquido básico por ação	<b>0,6042</b>	0,5069
Lucro líquido diluído por ação	<b>0,5704</b>	0,4739

(a) Quantidade de ações reapresentada de acordo com o descrito na Nota 2.3.

**15. Transações com partes relacionadas**

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

<b>Contas a receber e pagar com partes relacionadas</b>	<b>Controladora</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	<b>32.057</b>	20.867
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	<b>23.283</b>	18.736
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	<b>6.000</b>	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	<b>67.424</b>	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.434</b>	4.437	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>257</b>	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>93</b>	-	-	-
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 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.226
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	255
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	195
Erbe Incorporadora S.A.	-	-	-	68
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	-	-
	<b>72.208</b>	22.265	<b>61.340</b>	118.408
<b>Circulante</b>	<b>67.424</b>	-	<b>61.340</b>	15.308
<b>Não Circulante</b>	<b>4.784</b>	22.265	-	103.100

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Os saldos e as transações entre as Companhia e suas controladas foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nas demonstrações financeiras.

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Contas a receber e pagar com partes relacionadas</b>				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	<b>32.057</b>	20.866
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	<b>23.283</b>	18.736
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	<b>6.000</b>	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	<b>67.424</b>	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.434</b>	4.438	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>93</b>	-	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	195
Erbe Incorporadora S.A.	-	2.770	-	-
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	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	380
Erbe Incorporadora 001 S.A.	-	516	-	-
	<b>71.951</b>	15.042	<b>61.340</b>	40.177
<b>Circulante</b>	<b>67.424</b>	-	<b>61.340</b>	40.177
<b>Não Circulante</b>	<b>4.527</b>	15.042	-	-

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

(b) Em 14 de dezembro de 2022, foi firmado um contrato de mútuo no montante de R\$67.000, conversível em participação societária, com a finalidade de celebrar uma parceria imobiliária, conforme descrito na nota de eventos subseqüentes (Nota 29). Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária dos juros calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data da conversão do mútuo ou de seu pagamento. O prazo de conversão do mútuo em participação societária é de até 90 dias.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Dividendos</b>				
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>53.239</b>	30.045	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>45.384</b>	3	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>44.390</b>	16.886	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>22.368</b>	6.250	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>20.938</b>	20.984	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>19.506</b>	12.262	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	<b>12.796</b>	10.351	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>12.769</b>	10.948	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>12.405</b>	92.792	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>12.347</b>	8.262	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>11.868</b>	2.394	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>8.905</b>	12.444	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	<b>8.019</b>	5.021	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>7.004</b>	7.004	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>6.901</b>	1.300	-	-

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<b>Controladora</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
<b>Dividendos</b>				
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>6.783</b>	110	-	-
TGSP-22 Spe Ltda.	<b>6.701</b>	26.615	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>6.258</b>	-	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.966</b>	7.491	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.850</b>	22.038	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.329</b>	-	-	-
TGSP-32 Spe Ltda.	<b>5.159</b>	1.181	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	<b>4.686</b>	4.686	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.196</b>	3.027	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.022</b>	2.237	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>3.592</b>	30.712	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.478</b>	12.899	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.279</b>	-	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.905</b>	419	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.803</b>	24.094	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.089</b>	872	-	-
TGSP-20 Spe Ltda.	<b>956</b>	16.202	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>907</b>	9.843	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	<b>878</b>	4.688	-	-
TGSP-31 Spe Ltda.	<b>693</b>	6.225	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>446</b>	16.554	-	-
Tg Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	<b>437</b>	5.494	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>381</b>	-	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>180</b>	-	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	<b>151</b>	725	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2</b>	-	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.659	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7.720	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.332	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imobiliários Ltda.	-	3.300	-	-
Amethyst Spe Ltda.	-	1.518	-	-
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	833	-	-
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	639	-	-
TGSP-30 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	337	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	32	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 14.1 e 14.5)	-	-	<b>44.199</b>	36.113
	<b>371.966</b>	463.447	<b>44.199</b>	36.113

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Dividendos</b>				
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.901	1.300	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	-	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.089	872	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	-	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	44.199	36.113
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.226	3.111
Tur-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.481	866
Tur-10 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.097	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	620	3.225
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	494	484
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	8.720	151	725
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	71	-
	<b>13.702</b>	<b>10.892</b>	<b>50.339</b>	<b>44.524</b>
	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>				
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.732	2.030	-	-
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A	12.643	15.440	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.513	13.283	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.975	-	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.204	9.238	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.106	1.473	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.699	1.692	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.643	-	-	-
Caminhos Da Lapa Iii Participações Ltda.	4.542	4.541	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.194	6.617	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.981	166	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.374	5.490	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	3.307	1.191	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.237	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.098	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.907	125	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.779	2.020	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	2.638	2.630	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.638	40	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.091	-	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.032	7.971	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.965	-	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.613	4.220	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.207	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.054	1.810	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.047	-	-	-

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<b>Controladora</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>801</b>	1.668	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	<b>400</b>	400	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>291</b>	20	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>289</b>	-	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	<b>265</b>	1.350	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>261</b>	261	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>252</b>	14.420	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>188</b>	200	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>144</b>	12.862	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>126</b>	245	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>116</b>	2.503	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>107</b>	-	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>101</b>	344	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>56</b>	-	-	-
Amethyst Spe Ltda.	<b>50</b>	-	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>17</b>	-	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>13</b>	40	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1</b>	-	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.951	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.458	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.513	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	-	1.835	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.682	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.510	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.187	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	900	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	220	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	150	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	23	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
	<b>127.816</b>	142.829	-	-

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>				
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.732	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.106	1.473	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.699	1.692	-	-
Caminhos Da Lapa Iii Participações Ltda.	4.542	4.541	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	3.307	1.191	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.091	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.054	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
	<b>40.311</b>	<b>24.319</b>	<b>-</b>	<b>23</b>

#### 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.

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

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Remuneração base	6.690	7.120
Remuneração variável	5.781	6.261
	<b>12.471</b>	<b>13.381</b>

#### 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 exercício findo em 31 de dezembro 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,

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

condomínio e insumos; c) iniciativas administrativas financeiras, jurídicas e de tecnologia de informação, incluindo, recursos, equipamentos, softwares e sistemas. Em 31 de dezembro de 2022, não há reembolsos a regularizar entre a Companhia e a ERBE. (saldo líquido a receber de R\$3.287 em 31 de dezembro de 2021). O contrato de compartilhamento de custos e despesas com a ERBE foi encerrado em 30 de dezembro de 2022.

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas Tegra Vendas e Tegra Engenharia no montante de R\$95.503 em 2022 (R\$110.894 em 2021), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

### 16. Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	<b>1.415.440</b>	1.460.804
Receita de venda de terreno	<b>116.071</b>	18.000
Receita de serviços prestados (b)	<b>20.060</b>	30.756
(Provisão)/reversão para distratos	<b>(628)</b>	19.938
Receita operacional bruta	<b>1.550.943</b>	1.529.498
(-) Impostos sobre as receitas	<b>(53.504)</b>	(56.615)
Receita operacional líquida	<b>1.497.439</b>	1.472.883

- (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.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 17. Custos operacionais

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Construções	(418.612)	(569.183)
Terrenos	(198.259)	(163.524)
Incorporação	(37.372)	(32.795)
Gerenciamento de obra	(44.341)	(44.585)
Permutas	(124.135)	(64.597)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(62.684)	(36.482)
Custo de venda do terreno	(81.080)	(6.152)
Provisão / (reversão) da provisão para distratos	1.005	(13.222)
Mão de obra e material aplicado	(56.953)	(44.236)
Redução ao valor realizável líquido (a)	725	7.783
Outros custos de incorporação (b)	2.669	4.067
	<b>(1.019.037)</b>	<b>(962.926)</b>

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

(b) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

#### 18. 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 2.2.2 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 demonstrações financeiras 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:

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	<b>2.751.496</b>	3.221.557
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<b>1.894.003</b>	2.286.408
Receita de vendas a apropriar (a-b)	<b>857.493</b>	935.149
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	<b>8.573</b>	(15.026)
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	<b>(16.274)</b>	(17.058)
Receita indenização por distratos	<b>(3.097)</b>	(2.417)
Total provisão para distratos	<b>(10.798)</b>	(34.501)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>1.894.315</b>	2.124.742
(b) Custo de construção incorridos	<b>(1.289.033)</b>	(1.497.409)
Encargos financeiros apropriados	<b>(21.669)</b>	(20.888)
(c) Distratos - custos de construção	<b>15.350</b>	14.883
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	<b>620.632</b>	642.216
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<b>68,05%</b>	70,47%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>1.558.137</b>	897.824
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(838.734)</b>	(492.362)
Encargos financeiros apropriados	<b>(9.389)</b>	(6.710)
Total	<b>(848.123)</b>	(499.072)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	<b>719.403</b>	405.462

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 19. Despesas com vendas

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Comissão de vendas	(30.950)	(33.725)
Despesas comerciais	(13.320)	(10.022)
Estandes de vendas	(46.112)	(28.007)
Promoção e propaganda	(55.125)	(53.150)
	<b>(145.507)</b>	<b>(124.904)</b>

#### 20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	Reapresentado		Reapresentado	
	12-2022	12-2021 (a)	12-2022	12-2021 (a)
Despesas com pessoal	(1)	(560)	(94.808)	(88.768)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(15.909)	(31.994)
Despesas com assessoria e consultoria	(2.962)	(12.018)	(31.487)	(36.106)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(31)	(11)	(1.934)	(2.930)
Despesas com viagens	-	-	(1.473)	(889)
Impostos e taxas	(744)	-	(1.977)	(776)
Depreciação e amortização (a)	(36)	(36)	(11.536)	(11.526)
Outras despesas	(382)	(821)	(3.198)	(2.873)
	<b>(4.156)</b>	<b>(13.446)</b>	<b>(162.322)</b>	<b>(175.862)</b>

(a) Em 2021, as despesas com depreciação e amortização estavam classificadas na rubrica de outras despesas operacionais e foram alterados para as despesas gerais e administrativas, conforme nota 2.3.

#### 21. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(28.332)	(19.152)	(13.511)	(26.915)
Despesas bancárias	(2.150)	(4.342)	(2.539)	(5.215)
Outras despesas financeiras	(695)	(1.219)	(3.155)	(1.667)
Juros arrendamentos	-	-	(2.490)	(2.869)
Total da despesa financeira	<b>(31.177)</b>	<b>(24.713)</b>	<b>(21.695)</b>	<b>(36.666)</b>
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	7.295	5.468	66.565	25.434
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	-	17	7.394	9.273
Outras receitas financeiras	67	638	8.585	4.361
Total da receita financeira	<b>7.362</b>	<b>6.123</b>	<b>82.544</b>	<b>39.068</b>
Resultado financeiro líquido	<b>(23.815)</b>	<b>(18.590)</b>	<b>60.849</b>	<b>2.402</b>

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (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 para rubrica de custos operacionais. Os encargos financeiros dos empréstimos de construção são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar.

## 22. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	Reapresentado		Reapresentado	
	12-2022	12-2021 (d)	12-2022	12-2021 (d)
Provisão para perdas de créditos esperadas	-	-	(1.143)	1.545
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	(142)	(706)
Despesas com demandas judiciais	-	-	(8.976)	(7.295)
Gastos com unidades	-	-	(5.367)	(9.038)
Gastos com outorga (a)	-	(17.732)	-	(17.732)
Provisão para garantia	-	-	(15.043)	(18.312)
Custas judiciais	(59)	-	(2.593)	(2.669)
Provisão redução ao valor realizável líquido	-	-	-	(2.116)
Laudêmio (b)	-	-	(3.000)	-
Amortização de mais valia	(2.339)	-	-	-
Outros (c)	(13.306)	(1.416)	(19.131)	(1.575)
	<b>(15.704)</b>	<b>(19.148)</b>	<b>(55.395)</b>	<b>(57.898)</b>

- (a) Gastos com outorga referente aos projetos Caminhos da Lapa I e Elo Caminhos da Lapa.
- (b) Gastos com Laudêmio na venda de terreno.
- (c) Refere-se substancialmente aos Gastos não recuperáveis com projetos no montante de R\$1.398, gastos com prospecção de terrenos não adquiridos pela Companhia no montante de R\$4.233, multa contratual com permutante do terreno no montante de R\$1.897 e R\$10.170 de perdas com partes relacionadas ERBE.
- (d) Em 2021, as despesas com depreciação e amortização estavam classificadas na rubrica de outras despesas operacionais e foram alterados para as despesas gerais e administrativas, conforme nota 2.3

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

### 23.1. 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		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<b>186.114</b>	152.107	<b>220.624</b>	164.493
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	<b>(63.279)</b>	(51.716)	<b>(75.012)</b>	(55.928)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	<b>77.857</b>	69.121	<b>15.163</b>	3.671
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	<b>73.707</b>	88.403
Créditos fiscais não constituídos	<b>(9.319)</b>	(11.403)	<b>(38.902)</b>	(33.861)
Outras diferenças permanentes	<b>(5.270)</b>	(6.053)	<b>(3.098)</b>	(6.035)
Imposto de renda e contribuição social	<b>(11)</b>	(51)	<b>(28.142)</b>	(3.750)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	<b>18.229</b>	28.434
Imposto de renda e contribuição social correntes	<b>(11)</b>	(51)	<b>(46.371)</b>	(32.184)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	<b>(11)</b>	(51)	<b>(28.142)</b>	(3.750)
Taxa efetiva	<b>0,01%</b>	0,03%	<b>12,76%</b>	2,28%

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 23.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>34.810</b>	24.103
PIS e COFINS diferidos	<b>714</b>	6.478
	<b>35.524</b>	30.581
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>9.741</b>	17.263
Pis e Cofins diferidos	<b>11.743</b>	19.861
	<b>21.484</b>	37.124
Circulante	<b>8.367</b>	10.047
Não circulante	<b>13.117</b>	27.077

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

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Prejuízo fiscal e base negativa	<b>17.504</b>	17.504
Dif. de critérios IN 84/1.979	<b>(50.807)</b>	(21.808)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	<b>58.372</b>	6.822
Outros	-	4.322
Total débitos diferidos líquidos	<b>25.069</b>	6.840
Ativo diferido	<b>34.810</b>	24.103
Passivo diferido	<b>(9.741)</b>	(17.263)

#### 24. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 24.1. 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 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados na Nota 3) e por seu patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	277.472	225.762	515.719	632.003
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(31.537)	(71.580)	(471.137)	(608.138)
Dívida Líquida	<b>245.935</b>	154.182	<b>44.582</b>	23.865
Patrimônio Líquido	<b>2.568.133</b>	2.390.616	<b>2.573.214</b>	2.412.238
	10%	6%	2%	1%

#### 24.2. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 24.3. 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.

#### 24.4. 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.

#### 24.5. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	277.472	38.505	320.251	-	358.756
Fornecedores	377	377	-	-	377
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<b>277.849</b>	<b>38.882</b>	<b>320.251</b>	<b>-</b>	<b>359.133</b>

  

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	515.719	56.210	592.754	8.245	657.209
Fornecedores	54.550	54.550	-	-	54.550
Arrendamento mercantil (Nota 10)	21.459	6.794	12.356	6.564	25.714
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	96.540	72.652	28.158	7	100.817
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<b>688.268</b>	<b>190.206</b>	<b>633.268</b>	<b>14.816</b>	<b>838.290</b>

#### 24.6. 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 31 de dezembro 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	4,61%	5,76%	6,92%	3,46%	2,31%
INCC	4,51%	5,64%	6,77%	3,38%	2,26%
TR	2,13%	2,66%	3,20%	1,60%	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.

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

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 1,30-% 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 9,96% 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 2.13% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		<b>Controladora</b>			
		<b>Posição 12-2022</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Cenário I variação 25%</b>	<b>Cenário II variação 50%</b>
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	<b>31.519</b>	<b>4.302</b>	<b>3.227</b>	<b>2.151</b>
Total dos ativos com riscos financeiros		<b>31.519</b>	<b>4.302</b>	<b>3.227</b>	<b>2.151</b>
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	<b>377</b>	<b>51</b>	<b>64</b>	<b>77</b>
Debêntures	CDI	<b>278.774</b>	<b>38.053</b>	<b>47.566</b>	<b>57.079</b>
Total dos passivos com riscos financeiros		<b>279.151</b>	<b>38.104</b>	<b>47.630</b>	<b>57.156</b>
		<b>Consolidado</b>			
		<b>Posição 12-2022</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Cenário I variação 25%</b>	<b>Cenário II variação 50%</b>
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	<b>466.698</b>	<b>63.704</b>	<b>47.778</b>	<b>31.852</b>
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	<b>250.210</b>	<b>11.535</b>	<b>8.651</b>	<b>5.767</b>
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	<b>392.541</b>	<b>17.704</b>	<b>13.278</b>	<b>8.852</b>
Total dos ativos com riscos financeiros		<b>1.109.449</b>	<b>92.943</b>	<b>69.707</b>	<b>46.471</b>

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

		Consolidado			
		Posição 12-2022	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	10.250	1.399	1.749	2.099
Empréstimos de construção	TR	227.997	4.856	6.070	7.285
Debêntures	CDI	278.774	38.053	47.566	57.079
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	72.209	3.257	4.071	4.885
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	14.672	676	845	1.015
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	9.659	543	679	814
Arrendamento mercantil	IGP-M	21.459	989	1.237	1.484
Total dos passivos com riscos financeiros		635.020	49.773	62.217	74.661

#### 24.7. 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:

- 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 31 de dezembro de 2022:

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 12-2022	Valor justo 12-2022	Valor contábil 12-2022	Valor justo 12-2022	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	31.519	31.519	466.698	466.698	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	617.139	634.178	3
	<b>31.519</b>	<b>31.519</b>	<b>1.083.837</b>	<b>1.100.876</b>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	277.472	277.472	515.719	509.194	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	96.540	100.817	3
	<b>277.472</b>	<b>277.472</b>	<b>612.259</b>	<b>610.011</b>	
	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
	<b>71.496</b>	<b>71.496</b>	<b>1.474.338</b>	<b>1.495.794</b>	
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
	<b>225.762</b>	<b>226.469</b>	<b>751.404</b>	<b>736.451</b>	

## 25. 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.

**Notas Explicativas****Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Consolidado 12-2022		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento (a)	Total
Receita líquida	1.325.445	171.994	1.497.439
Custo de vendas e serviços	(906.497)	(112.540)	(1.019.037)
Lucro bruto	418.948	59.454	478.402
Despesas operacionais	(334.378)	(28.846)	(363.224)
Participação em empresas coligadas	44.597	-	44.597
Lucro operacional antes do resultado financeiro	129.167	30.608	159.775
Resultado financeiro líquido	50.416	10.433	60.849
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	179.583	41.041	220.624
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(23.089)	(5.053)	(28.142)
Lucro líquido do período	156.494	35.988	192.482
Depreciação	(11.422)	(114)	(11.536)
Ativo total	3.573.835	434.612	4.008.447
Passivo total	1.362.836	72.397	1.435.233
Patrimônio líquido	2.210.999	362.215	2.573.214

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

	Consolidado 12-2021 Reapresentado (a)		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	1.381.872	91.011	1.472.883
Custo de vendas e serviços	(907.184)	(55.742)	(962.926)
Lucro bruto	474.688	35.269	509.957
Despesas operacionais	(346.790)	(11.874)	(358.664)
Participação em empresas coligadas	10.798	-	10.798
Lucro operacional antes do resultado financeiro	138.696	23.395	162.091
Resultado financeiro líquido	(3.690)	6.092	2.402
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	135.006	29.487	164.493
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(1.501)	(2.249)	(3.750)
Lucro líquido do exercício	133.505	27.238	160.743
Depreciação	(11.456)	(70)	(11.526)
Ativo total	3.528.851	471.575	4.000.426
Passivo total	1.528.128	60.060	1.588.188
Patrimônio líquido	2.000.723	411.515	2.412.238

(a) Reapresentação das Informações referentes ao resultado do segmento de incorporação imobiliária e loteamento, conforme descrito na Nota 2.3.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 26. Seguros

A cobertura dos seguros em 31 de dezembro de 2022 está demonstrada a seguir:

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	416.001
Fianças locatícias	260
Risco de engenharia	1.461.053
Outros	27.919
	1.905.233

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre janeiro de 2023 e março de 2026. A Companhia mantém em 31 de dezembro de 2022 os seguintes contratos de seguros:

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.

### 27. Transações não envolvendo caixa

A Companhia realizou transações de aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no montante de R\$218.812 no período findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 113.670 em 31 de dezembro de 2021) não envolvendo caixa. Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa.

## Notas Explicativas

### Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 28. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 12-2022		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2023	6.794	70.667	597.138
2024	6.259	23.844	382.109
2025	12.661	2.029	129.811
	<b>25.714</b>	<b>96.540</b>	<b>1.109.058</b>

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 31 de dezembro de 2022. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui R\$140.937 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

### 29. Eventos subsequentes

Em 10 de fevereiro de 2023, a Companhia celebrou com o grupo São José, acordo de subscrição de quotas representativas do controle da sociedade de propósito específico São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda., e respectivo acordo de sócios.

A Operação visa o potencial desenvolvimento de um empreendimento localizado na Zona Oeste do Rio de Janeiro, no bairro da Barra da Tijuca ("Empreendimento"), em regime de parceria entre a Companhia e a São José, por meio da utilização das respectivas expertises e aportes de capital.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A. ("Companhia" ou "Tegra"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

### Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias

Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconheceu, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$1.415.440 mil. Conforme mencionado na Nota 2.2.2, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

Devido à relevância dos montantes envolvidos e o alto grau de julgamento envolvido na determinação da estimativa dos custos de construção a incorrer, que tem impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos controles internos chave relacionados à preparação, revisão, aprovação e acompanhamento das estimativas de custos a incorrer e sua aplicação para o reconhecimento da receita de incorporação e vendas imobiliárias; (b) a comparação dos orçamentos entre exercícios para obtenção de esclarecimentos sobre variações não usuais e significativas; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e, também, visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos, contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira durante o exercício; (e) recálculo do saldo a receber de acordo com índice dos respectivos contratos, bem como da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individual e consolidada.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para complemento de receita, sendo este ajuste não registrado pela diretoria tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

#### Valor recuperável do ágio

Conforme descrito nas Notas 6 e 7, a Companhia possuía em 31 de dezembro de 2022 saldo de ágio no montante de R\$204.598 mil registrado como investimento na controladora e intangível no consolidado. A diretoria suporta a realização deste ativo por meio de estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa, preparadas com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia e envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa pela unidade geradora de caixa à qual esse ágio está alocado, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, teste de volatilidade das premissas adotadas, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função do elevado grau de julgamento aplicado nas projeções e das mudanças que podem ocorrer nestas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação deste ativo e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para auxiliar-nos na análise e revisão das metodologias, modelos utilizados pela diretoria, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ágio por rentabilidade futura está alocado; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor recuperável apurado com os saldos contábeis sob avaliação; (d) a comparação da assertividade das projeções realizadas em exercícios anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia; (e) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas utilizadas; (f) a análise da sensibilidade sobre as projeções de fluxo de caixa, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas; e (g) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

#### Valor realizável líquido dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar

Conforme descrito na Nota 5, a Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2022, saldo de estoques de imóveis a comercializar (construídos ou em construção) de R\$1.937.234 mil, demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior a seu valor de mercado, uma perda de redução ao valor realizável líquido é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável líquido. O valor realizável líquido dos estoques de terrenos é revisado pela diretoria anualmente e o dos imóveis a comercializar, trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

A relevância do saldo dos estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como risco significativo que requer considerações especiais de auditoria.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão de laudos externos e estudos de viabilidade obtidos para suportar o valor realizável líquido dos estoques de terrenos; (b) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer, relacionando-os com os resultados obtidos de nossos procedimentos de revisão de orçamentos de projetos realizados com o auxílio de nossos engenheiros especialistas; (c) discussão e revisão de outras informações e/ou documentações suporte para o valor realizável líquido de ativos em condições excepcionais (como ativos com propostas de compra e venda, ativos estratégicos etc.); (d) comparação de resultados obtidos com vendas subsequentes ou próximas a data base para unidades construídas e/ou em construção, e com cotações de mercado para ativos com características similares, com os valores de custo; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para complemento da provisão, sendo este ajuste não registrado pela diretoria tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

##### Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

##### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

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

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

São Paulo, 24 de março de 2023.

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

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

São Paulo, 24 de março de 2023

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 VI 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 demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas  
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech  
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, 24 de março de 2023

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 Ltda., expressas no relatório sobre a revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas  
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores