

ITR - Informações Trimestrais

Tegra Incorporadora S.A.

30 de junho de 2024
com Relatório do Auditor Independente

An aerial photograph of a swimming pool complex. The pool is filled with clear blue water. In the foreground, several lounge chairs are floating in the water. To the left, there is a green water slide structure. The pool is surrounded by a wooden deck and lush greenery, including palm trees and other tropical plants. The background shows a dense line of trees and a fence.

TEGRA
INCORPORADORA

2T24

**DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS**

TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T24

São Paulo, 8 de agosto de 2024 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), companhia referência no setor de incorporação imobiliária, atuante nos segmentos residenciais de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas e no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros relativos ao segundo trimestre de 2024 (2T24). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$). As informações contábeis foram extraídas das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 2T24

Lançamentos R\$927 milhões +585% YoY	Vendas Brutas R\$573 milhões +140% YoY	VSO Bruto 36,6% LTM +10,8 p.p. YoY
Receita Líquida R\$326 milhões +38% YoY	Lucro Bruto R\$66 milhões +6% YoY	Lucro Líquido R\$11 milhões -8% YoY

Contatos de RI

ri@tegraincorporadora.com.br

<http://ri.tegraincorporadora.com.br>

Alexandre Wolynech

CFO e DRI

Ana Macarena Ruiz Troster

Gerente Geral

Ivan Silva da Costa

Analista

Beatriz Moreira Santos

Estagiária

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	9
DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS	11
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	12
ESTOQUE	12
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	14
ENTREGAS	15
OBRAS EM ANDAMENTO	16
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	17
RECEITA LÍQUIDA	17
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	18
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	18
DESPESAS COMERCIAIS	19
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	19
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS	20
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	20
RESULTADO FINANCEIRO	21
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	21
CONTAS A RECEBER	22
ESTRUTURA FINANCEIRA	22
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA	23
OUTRAS INFORMAÇÕES	24
DESTAQUES ESG	24
ANEXOS	25
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	25
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	26
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	27
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	28
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	29
ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS	30
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	31
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	32

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados do segundo trimestre de 2024.

Nesse período, continuamos a acelerar vendas e lançamentos, atingindo os melhores resultados da história da Companhia para vários indicadores, em um segundo trimestre.

Realizamos três lançamentos, totalizando R\$927 milhões de VGV (% Tegra), e mais que dobramos o volume de vendas em relação ao mesmo período do ano passado, incrementando a velocidade de vendas LTM pelo quarto trimestre consecutivo. Embora nossa margem bruta corrente tenha seguido pressionada, nossa receita líquida cresceu consideravelmente e agregamos mais de R\$100 milhões à receita a apropriar com incremento de 1,7p.p. na margem REF.

Investimento no Futuro

Lançamos com sucesso um empreendimento de alto padrão no Rio de Janeiro (RJ), um de médio-alto padrão em Campinas (SP) e um loteamento de alto padrão sob a marca Tamboré Urbanismo, próximo à cidade de Uberlândia (MG). Todos os projetos atingiram a precificação pretendida, sendo que dois excederam a expectativa de vendas.

Disciplina Operacional

Excedemos várias métricas históricas da Companhia para um segundo trimestre; entre eles as de volume de lançamento e de venda. As vendas brutas totalizaram R\$573 milhões (% Tegra), mais que o dobro do registrado no mesmo trimestre de 2023. Esse resultado reflete o excelente trabalho da Tegra Vendas, que garantiu o sucesso dos lançamentos do período, sem perder o foco nas vendas dos empreendimentos lançados anteriormente. Nossa velocidade de vendas teve o quarto trimestre consecutivo de crescimento e atingiu 36,6% nos últimos 12 meses, o melhor resultado desde o terceiro trimestre de 2021.

Paralelamente, entregamos quatro empreendimentos, três deles com certificação AQUA, que somam VGV de R\$616 milhões (% Tegra) e 800 unidades.

Solidez Financeira

O maior volume de vendas propiciou elevação de 28% na receita líquida do semestre, que atingiu R\$644 milhões, enquanto a margem bruta ajustada se manteve pressionada pelo maior peso do reconhecimento das safras lançadas em 2021 e 2022 e pelo aumento de custo orçado, concentrado principalmente em quatro projetos e refletido em uma redução pontual de 2,8 p.p. na margem bruta do trimestre. Por outro lado, as safras de 2023 e 2024 possuem melhores margens, como demonstra o incremento de 1,7 p.p. na margem a apropriar, que atingiu 27,4%, seu maior patamar desde o 2T23. Reforçamos que permanecemos fortemente empenhados em equilibrar volume e margem.

Além disso, iniciamos um forte ciclo de entregas e repasses, que resultou em geração de caixa operacional de R\$45 milhões e redução sequencial do endividamento líquido, o qual passou a corresponder a 13,1% do patrimônio líquido da Companhia.

Sustentabilidade

Publicamos, nesse segundo trimestre, o Relatório Integrado 2023, em conformidade com as diretrizes do GRI (*Global Reporting Initiative*) e do SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*). Também recebemos a aprovação de nosso inventário de emissões de gases do efeito estufa (GEE) no Programa Brasileiro GHG Protocol – Categoria Ouro, pelo segundo ano consecutivo.

Diante da tragédia no Rio Grande do Sul, prestamos nossa solidariedade através de doações, além de apoiarmos outras instituições em campanhas voltadas ao Dia das Mães e à proteção de pessoas vulneráveis durante o inverno.

Perspectivas

Apesar de um cenário macroeconômico e político ainda desafiador e incerto no Brasil e no mundo, permanecemos otimistas em relação à resiliência do mercado imobiliário nas regiões em que atuamos. Nosso *landbank* diferenciado, nosso time experiente e engajado e nosso sólido balanço asseguram as condições para seguirmos crescendo com rentabilidade e incorporando empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor.

Por fim, agradecemos aos nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e bancos parceiros, cientes de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança e do comprometimento de todos.

RESUMO DE INDICADORES

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Dados Operacionais							
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	3	-	1	200%	3	2	50%
VGW lançamentos (100%)	1.005.606	-	270.733	271%	1.005.606	483.164	108%
VGW lançamentos (% Tegra)	927.227	-	135.367	585%	927.227	241.583	284%
Número de unidades lançadas	695	-	194	258%	695	365	90%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	658.637	366.316	284.698	131%	1.024.952	540.650	90%
Vendas brutas (% Tegra)	573.495	335.996	239.355	140%	909.490	458.331	98%
Número de unidades vendidas	586	428	381	54%	1.014	718	41%
VSO							
VSO bruto trimestral (% Tegra)	15,1%	10,8%	6,6%	8,5 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
VSO bruto trimestral lançamentos (% Tegra)	25,0%	4,8%	10,9%	14,0 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
VSO bruto LTM (% Tegra)	36,6%	34,8%	25,8%	10,8 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
Distratos							
VGW distratos (100%)	50.598	37.220	35.978	41%	87.818	95.095	-8%
VGW distratos (% Tegra)	43.776	33.388	32.502	35%	77.165	86.145	-10%
Entregas							
Empreendimentos entregues	4	1	1	300%	5	1	400%
VGW entregue (100%) (VGW de lançamento)	616.336	139.596	246.078	150%	755.932	246.078	207%
VGW entregue (% Tegra) (VGW de lançamento)	616.336	139.596	246.078	150%	755.932	246.078	207%
Número de unidades entregues	800	147	281	185%	947	281	237%
Banco de terrenos (VGW)							
Banco de terrenos - VGW (100%)	12.752.959	13.542.256	10.575.332	21%	12.752.959	10.575.332	21%
Banco de terrenos - VGW (% Tegra)	10.343.115	11.079.147	8.201.461	26%	10.343.115	8.201.461	26%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	325.545	318.283	235.263	38%	643.828	502.613	28%
Lucro bruto	66.321	74.459	62.602	6%	140.780	140.702	0%
Margem bruta	20,4%	23,4%	26,6%	-6,2 p.p.	21,9%	28,0%	-6,1 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	24,0%	28,4%	32,4%	-8,4 p.p.	26,2%	32,5%	-6,3 p.p.
Lucro líquido	10.997	8.396	11.905	-8%	19.393	30.344	-36%
Margem líquida	3,4%	2,6%	5,1%	-1,7 p.p.	3,0%	6,0%	-3,0 p.p.
ROE LTM	3,7%	3,7%	5,2%	-1,5 p.p.	3,7%	5,2%	-1,5 p.p.
ROE anualizado	1,6%	1,2%	1,8%	-0,2 p.p.	1,4%	2,2%	-0,8 p.p.
Receitas a apropriar	740.831	631.672	710.696	4%	740.831	710.696	4%
Resultado a apropriar	202.789	162.482	194.673	4%	202.789	194.673	4%
Margem dos resultados a apropriar	27,4%	25,7%	27,4%	0,0 p.p.	27,4%	27,4%	0,0 p.p.
Dívida líquida / Patrimônio líquido	13,1%	13,9%	8,3%	4,8 p.p.	13,1%	8,3%	4,8 p.p.
Geração/consumo caixa (operacional)	44.948	(22.651)	(68.713)	n.a.	22.297	(199.301)	n.a.

PERFORMANCE OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 2T24, a Tegra realizou três importantes lançamentos, com excelentes resultados, totalizando R\$927 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), marcando o maior volume lançado em um segundo trimestre na história da Companhia. Maiores detalhes sobre cada lançamento nos quadros abaixo:

Gaea Home Resort

- Alta Renda
- Abril de 2024
- 176 unidades
- Barra da Tijuca - RJ



39%¹ vendido

VGV
R\$582 MM²

Vista Horizonte

- Média-alta Renda
- Junho de 2024
- 271 unidades
- Campinas, SP



19%¹ vendido

VGV
R\$225 MM²

¹ % vendido refere-se à posição em 31/07/2024

² % Tegra

Tamboré Miranda

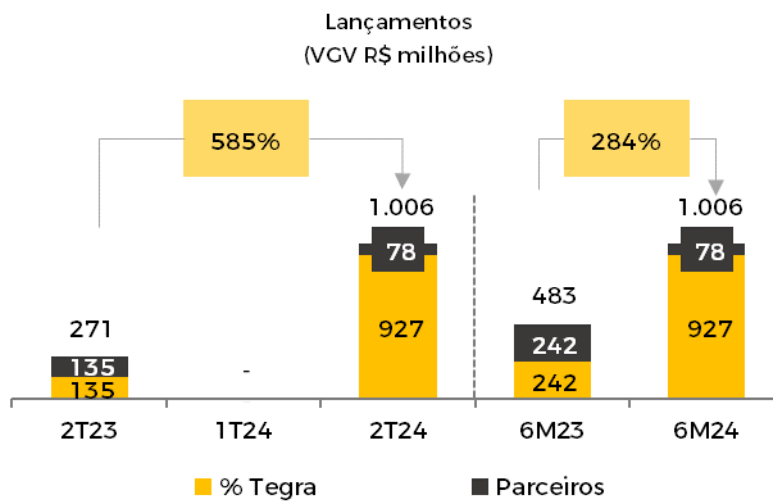
- Alta Renda
- Junho de 2024
- 248 lotes
- Indianópolis - MG




46%¹
vendido

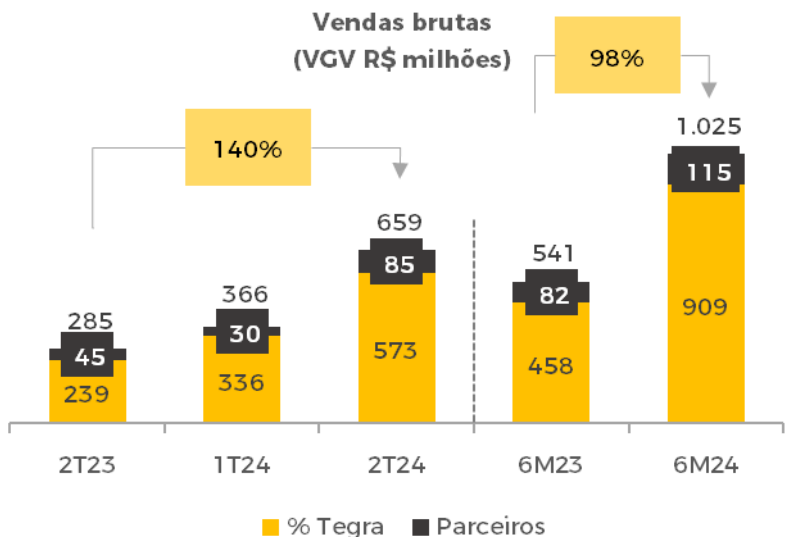
VGV
R\$120 MM²

Dessa forma, no acumulado do ano até junho, os lançamentos totalizaram R\$927 milhões, crescendo quase três vezes o patamar apresentado no 6M23

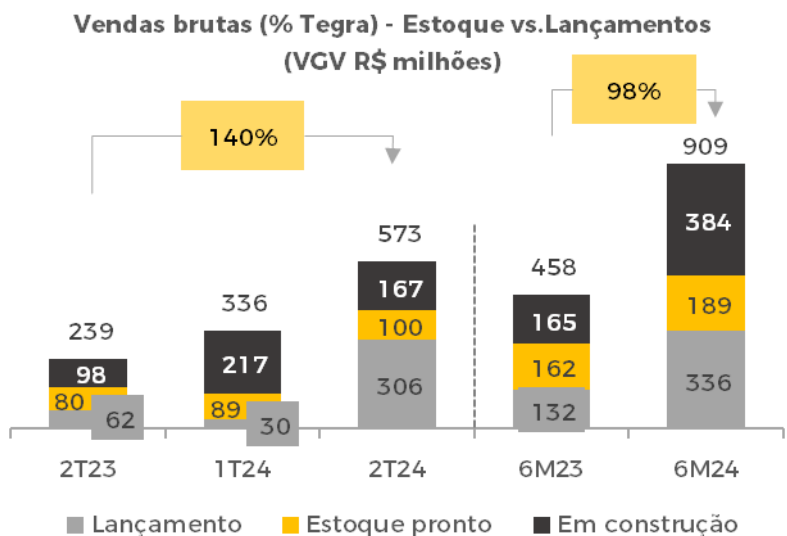


VENDAS BRUTAS

No 2T24, as vendas brutas somaram R\$573 milhões (% Tegra), representando o maior volume de vendas para um segundo trimestre na história da Companhia. Com isso, as vendas brutas atingiram R\$909 milhões no 6M24, praticamente dobrando na comparação anual.



Este resultado reflete o grande trabalho da Tegra Vendas, que, no 2T24, garantiu o sucesso de nossos lançamentos ao mesmo tempo em que incrementou o volume de vendas nos empreendimentos já lançados. As vendas de lançamentos representaram 53% do total vendido no período, enquanto as vendas de estoque pronto³ cresceram 12% em relação ao 1T24, atingindo R\$100 milhões, e as vendas de estoque em construção caíram 23%.



³ Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T24

No que tange à localização dos produtos, houve grande representatividade da cidade do Rio de Janeiro, que concentrou 44% do total vendido (% Tegra), seguindo o sucesso do lançamento Gaea Home Resort. Por sua vez, a cidade de São Paulo somou 37% das vendas, principalmente nas zonas oeste e sul, enquanto Campinas representou 11% e o segmento de loteamentos Tamboré 8% das vendas do trimestre. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

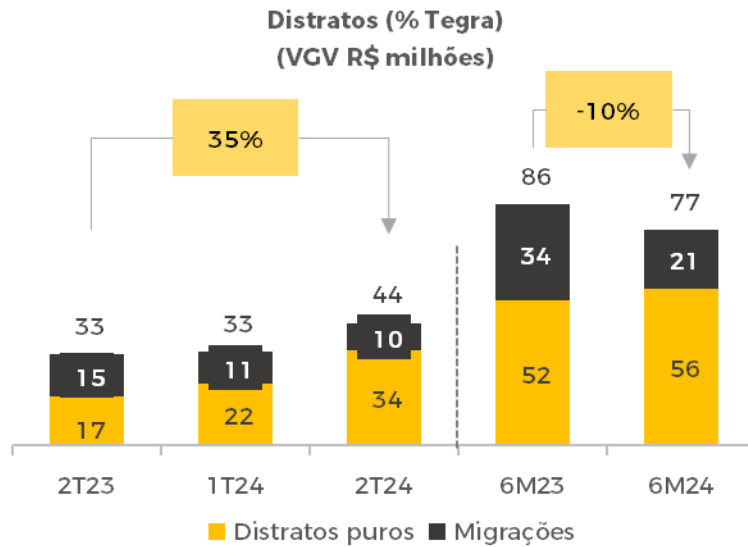
Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	115.803	74.445	10.391	111
SP - Zona sul	99.979	86.428	7.629	98
SP - Zona leste	47.516	47.516	5.258	83
SP - Zona norte	2.635	2.635	348	6
Campinas	62.587	62.587	5.536	68
Rio de Janeiro	252.917	252.917	16.622	110
Total Tegra	581.437	526.528	45.783	476
Total Tamboré	77.200	46.967	87.873	110
Total	658.637	573.495	133.657	586

Analisando as vendas de incorporação vertical pela ótica de segmentos, alta renda lidera com 64% no 2T24 (% Tegra), seguido pelos segmentos de média-alta e média renda, ambos com 18% das vendas do período. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Segmento	Vendas 100% (R\$ MM)	Vendas % Tegra (R\$ MM)	Área útil (m ²)	Unidades(#)
Alto	345.630	336.016	23.132	161
Médio alto	138.133	95.707	12.065	151
Médio	97.674	94.804	10.586	164
Total Tegra	581.437	526.528	45.783	476
Total Tamboré	77.200	46.967	87.873	110
Total	658.637	573.495	133.657	586

DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

No 2T24, o valor dos distratos atingiu R\$44 milhões (% Tegra), representando 7,6% do total de vendas do período, uma melhora de 5,9 p.p. em relação ao 2T23. No 6M24, os distratos totalizaram R\$77 milhões, redução de 10% na comparação anual, refletindo a gestão e controles da Companhia referentes a este tema.



Adicionalmente, cabe destacar que 22% dos distratos estão relacionados a clientes que terminaram seus contratos originais e migraram para outras unidades em estoque da Companhia, gerando R\$6,5 milhões em novas vendas.

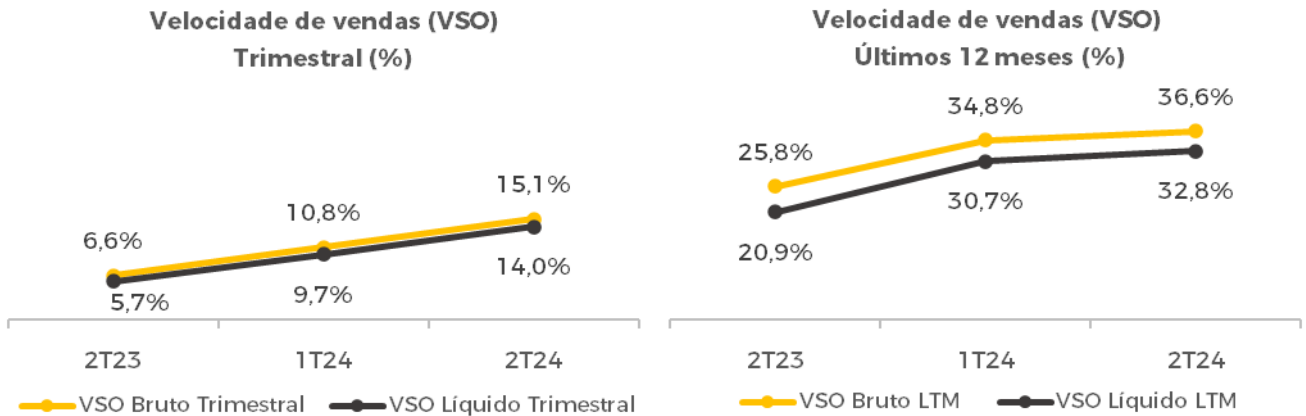
Considerando os distratos totais, as vendas líquidas da Companhia somaram R\$530 milhões (% Tegra) no 2T24, aumento de 156% na comparação anual.

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

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Distratos (R\$ mil)							
Vendas brutas	573.495	335.996	239.355	140%	909.490	458.331	98%
Distratos	(43.776)	(33.388)	(32.502)	35%	(77.165)	(86.145)	-10%
<i>Distratos puros</i>	<i>(34.146)</i>	<i>(22.083)</i>	<i>(17.475)</i>	95%	<i>(56.230)</i>	<i>(51.695)</i>	9%
<i>Migrações</i>	<i>(9.630)</i>	<i>(11.305)</i>	<i>(15.027)</i>	-36%	<i>(20.935)</i>	<i>(34.450)</i>	-39%
Vendas líquidas	529.718	302.607	206.853	156%	832.325	372.186	124%
Distratos / Vendas brutas	7,6%	9,9%	13,6%	-5,9p.p	8,5%	18,8%	-10,3p.p

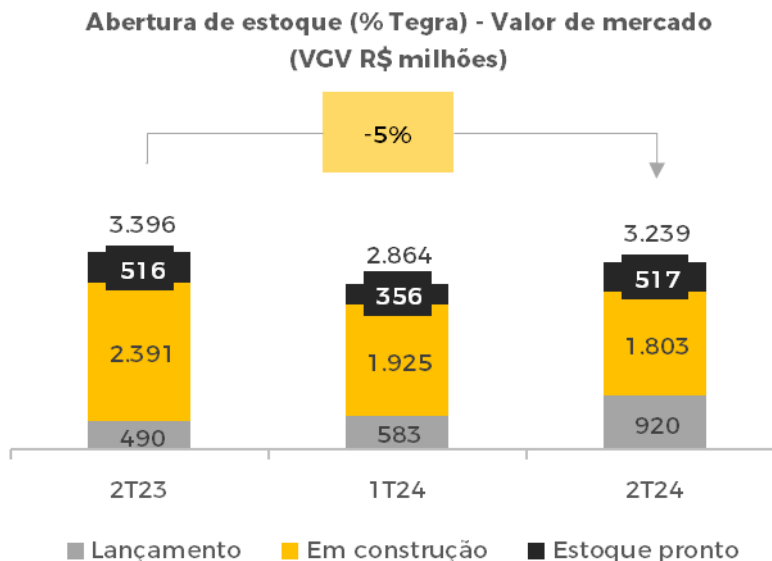
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice de VSO bruto da Companhia atingiu 15,1% no 2T24, crescendo 8,5 p.p. na comparação anual, sendo o melhor resultado da história da Companhia para um segundo trimestre. Dessa forma, o VSO bruto dos últimos doze meses (LTM) totalizou 36,6%, melhor índice registrado pela Companhia desde o 3T21 e quarto trimestre consecutivo de crescimento. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais forte no segmento de lançamentos (25,0%), seguido pelo estoque pronto (16,5%) e por estoque em construção (8,5%).



ESTOQUE

No 2T24, o estoque final da Companhia totalizou R\$3,2 bilhões (% Tegra) em valor de mercado, caindo 5% na comparação anual, evidenciando a performance de vendas e a força do time comercial nos últimos trimestres. Cabe destacar a redução de 8% no estoque em construção frente ao 1T24, enquanto o aumento no estoque pronto reflete o volume de entregas realizadas neste trimestre, se mantendo em um patamar saudável, equivalente a 15% do estoque total do 2T24.



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

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23
Região				
SP - Zona oeste	348.069	416.502	720.694	-52%
SP - Zona sul	1.220.914	1.308.528	1.605.868	-24%
SP - Zona leste	286.415	327.501	482.962	-41%
SP - Zona norte	11.961	13.961	57.321	-79%
Campinas	512.565	339.064	210.512	143%
Rio de Janeiro	754.812	427.673	279.518	170%
Total Tegra	3.134.736	2.833.229	3.356.876	-7%
Total Tamboré	104.604	31.199	39.344	166%
Total	3.239.339	2.864.428	3.396.219	-5%

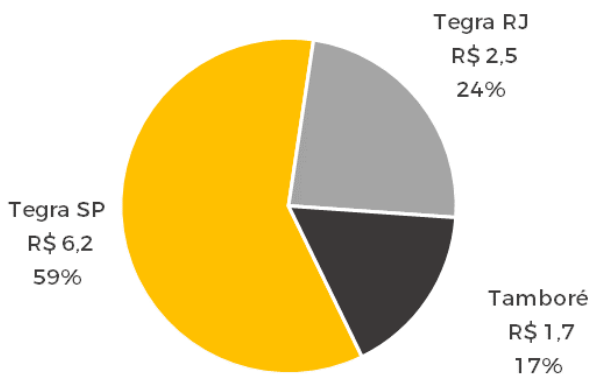
A tabela abaixo exhibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23
Segmento				
Alto	2.045.288	1.804.224	1.783.589	15%
Médio alto	538.473	392.741	720.098	-25%
Médio	550.975	636.265	853.189	-35%
Total Tegra	3.134.736	2.833.229	3.356.876	-7%
Total Tamboré	104.604	31.199	39.344	166%
Total	3.239.339	2.864.428	3.396.219	-5%

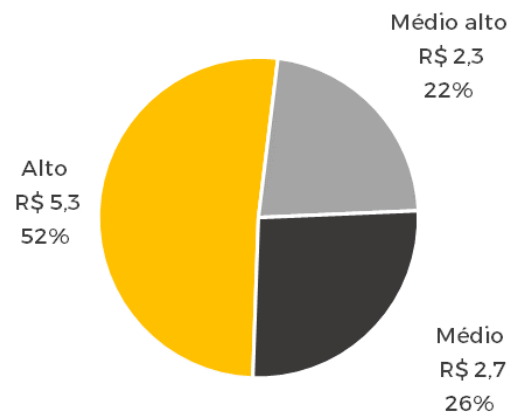
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

O banco de terrenos⁴ da Companhia totalizou R\$10,3 bilhões de VGV (% Tegra) no 2T24, sendo 59% para incorporação vertical nas cidades de São Paulo e Campinas, 24% para incorporação vertical na cidade do Rio de Janeiro e 17% para desenvolvimento urbano sob a marca Tamboré. O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados (64%) e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta (36%).

Banco de terrenos por unidade de negócio (2T24)(%Tegra)(VGV em R\$ bilhões)

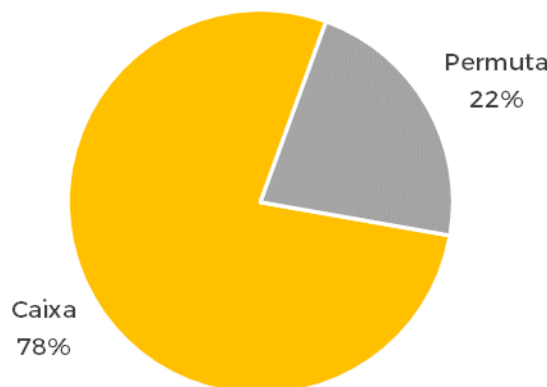


Banco de terrenos por segmento (2T24)(% Tegra) (VGV em R\$ bilhões)



Cabe destacar que 22% do nosso banco de terrenos para incorporação vertical foi adquirido por meio de permutas, enquanto o restante foi adquirido em caixa. Se considerarmos as últimas 4 aquisições, realizadas em 2023, três focaram em fluxos de pagamento mais alongados, com um prazo médio de parcelamento de 52 meses, enquanto uma foi realizada principalmente por permuta.

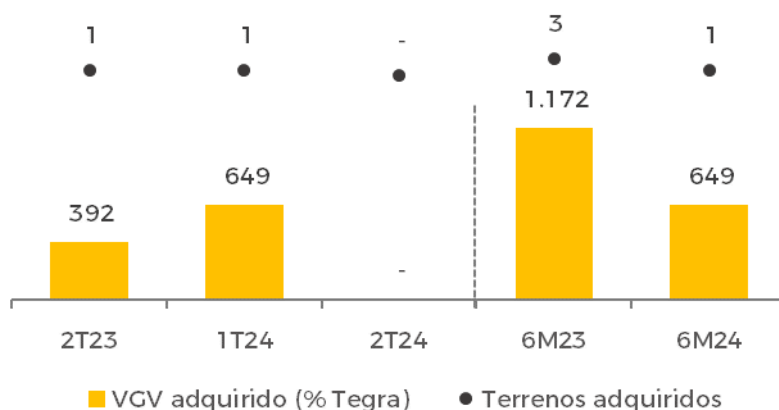
Forma de aquisição



⁴ Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

No 2T24, não realizamos aquisições de terrenos, contando com um *landbank* sólido e estratégico que nos permitirá crescer com rentabilidade em nossos mercados de atuação.

Aquisição de banco de terrenos (VGV R\$ milhões e quantidade)



ENTREGAS

No 2T24, a Tegra entregou⁵ quatro empreendimentos, três dos quais com certificação AQUA para construções sustentáveis. As entregas foram distribuídas em todos os mercados de atuação da Companhia, sendo uma na cidade do Rio de Janeiro, uma em Campinas e duas na Cidade de São Paulo, somando R\$616 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 800 unidades.

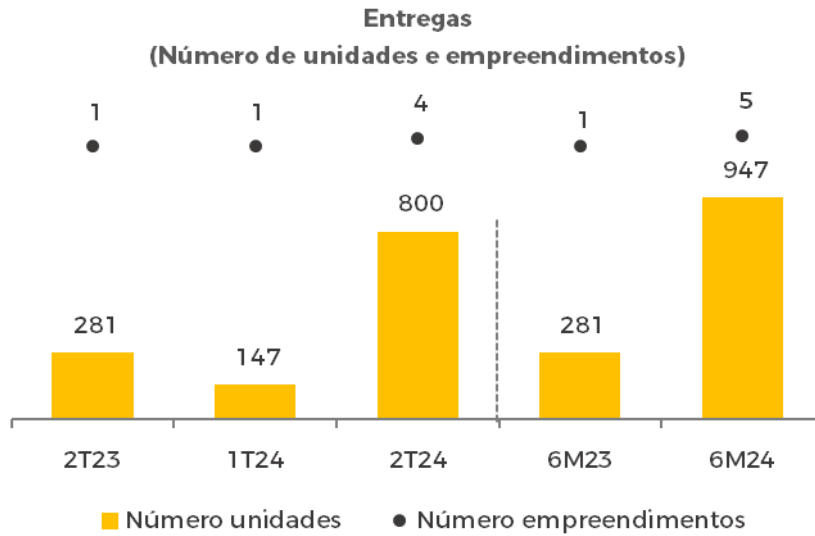
Dessa forma, as entregas de 2024 somaram R\$756 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) até junho, mais que dobrando na comparação anual.

A tabela abaixo detalha as entregas realizadas no 2T24:

Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m ²)	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)	%Tegra
Skylux By Tegra	Rio de Janeiro	nov-20	abr-24	10.916	138.709	138.709	322	100%
Gravura Perdizes	SP - Zona oeste	abr-21	abr-24	16.323	231.520	231.520	162	100%
Alenza Cambuí	Campinas	jul-21	mai-24	9.932	119.262	119.262	60	100%
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	out-21	mai-24	8.815	126.844	126.844	256	100%
Total Tegra				45.986	616.336	616.336	800	
Total Tamboré				-	-	-	-	
Total				45.986	616.336	616.336	800	

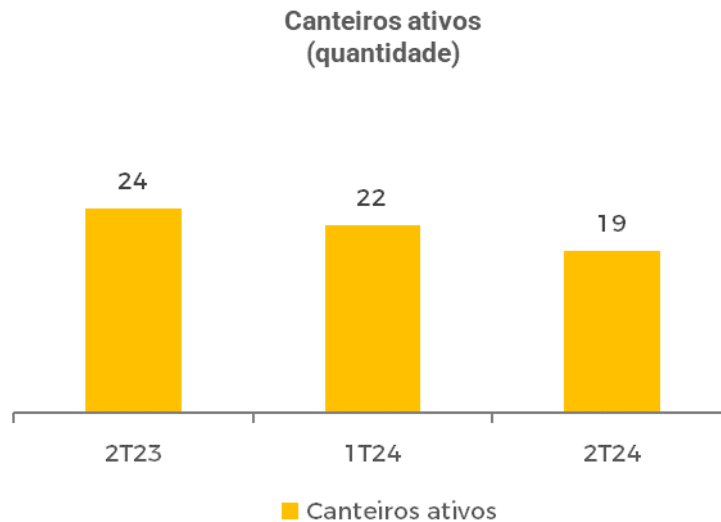
⁵ São considerados empreendimentos entregues aqueles com Habite-se expedido.

O gráfico abaixo mostra uma visão das entregas por quantidade de unidades e projetos.



OBRAS EM ANDAMENTO

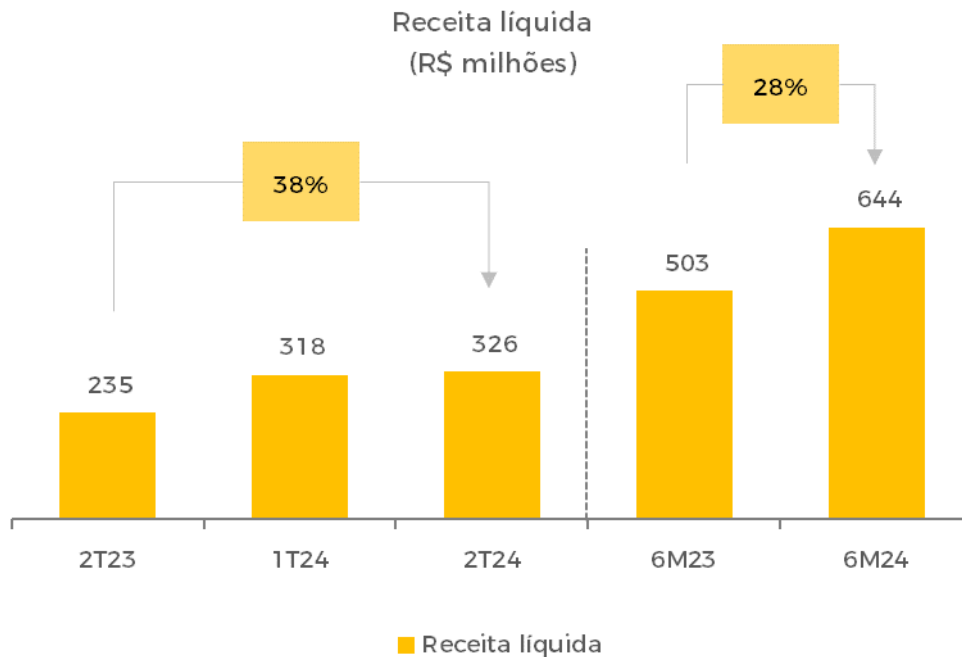
No fechamento do 2T24, a Companhia administrava 19 canteiros de obras ativos, redução de três canteiros na comparação trimestral, tendo em vista os quatro empreendimentos entregues no período e o início das obras do projeto Claris Casa & Clube.



PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

RECEITA LÍQUIDA

No 2T24, nossa receita líquida totalizou R\$326 milhões, aumento de 38% na comparação anual, seguindo a robusta performance de vendas do período. Dessa forma, no 6M24, a receita líquida somou R\$644 milhões, incremento de 28% frente ao primeiro semestre de 2023.



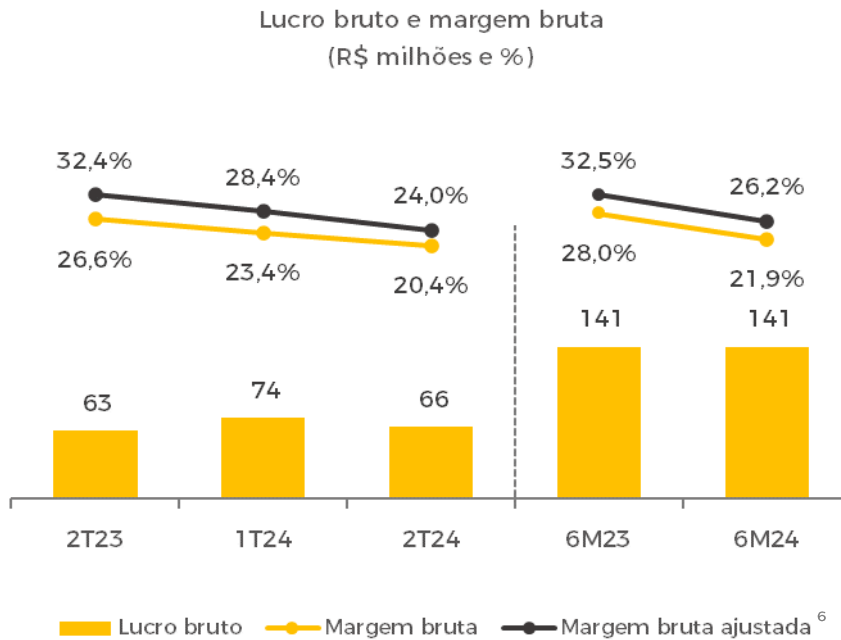
Na tabela abaixo, demonstramos a quebra da receita líquida por safra de lançamento. Cabe destacar que, no 2T24, 64% da receita líquida foi oriunda dos projetos lançados em 2021 e 2022, que foram fortemente impactados pelo aumento expressivo do INCC durante os últimos anos. Por outro lado, 27% da receita deriva dos lançamentos de 2023 e 2024, que já contam com uma recuperação de margem bruta.

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Receita por safra de lançamento (R\$ mil)							
2024	68.323	-	-	n.a.	68.323	-	n.a.
2023	19.905	18.775	-	n.a.	38.680	-	n.a.
2022	82.217	107.768	29.270	181%	189.985	91.378	108%
2021	126.055	119.279	106.496	18%	245.333	190.091	29%
2020	20.645	29.846	42.144	-51%	50.491	84.136	-40%
2019 ou anterior	6.096	38.780	54.411	-89%	44.875	133.736	-66%
Outros	2.305	3.836	2.939	-22%	6.141	3.268	88%
Total	325.545	318.283	235.261	38%	643.828	502.609	28%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 2T24, o lucro bruto atingiu R\$66 milhões, com uma margem bruta ajustada de 24,0%, recuo de 8,4 p.p. frente ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado reflete o maior peso das safras dos lançamentos de 2021 e 2022 em nossos resultados, conforme detalhado anteriormente. Adicionalmente, tivemos um impacto pontual de 2,8 p.p. na margem bruta do 2T24, relacionado a aumento de custo orçado, principalmente em quatro projetos. Cabe reforçar que as safras de 2023 e 2024 já apresentam melhor rentabilidade, como pode ser observado no incremento da margem bruta a apropriar.

No 6M24, o lucro bruto registrou R\$141 milhões, com uma margem bruta ajustada de 26,2%.



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 2T24, a receita de vendas a apropriar totalizou R\$741 milhões, aumento de R\$109 milhões frente ao 1T24, reflexo do forte volume de vendas, com uma margem bruta a apropriar (margem REF) de 27,4%, aumento de 1,7 p.p. em relação ao trimestre anterior e maior patamar desde o 2T23, refletindo a maior margem dos lançamentos de 2023 e 2024.

⁶ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23
Resultado futuro / margem bruta a apropriar				
Receita de vendas a apropriar	740.831	631.672	710.696	4%
Custo orçado a apropriar	(538.042)	(469.190)	(516.023)	4%
Resultado a apropriar	202.789	162.482	194.673	4%
Margem bruta a apropriar (%)	27,4%	25,7%	27,4%	0,0 p.p.

DESPEAS COMERCIAIS

No 2T24, as despesas comerciais atingiram R\$37 milhões, equivalentes a 11,3% da receita líquida, patamar estável na comparação anual. O aumento de 37% no montante total das despesas comerciais ocorre principalmente pelo maior volume de lançamentos e vendas do período.

Com isso, no acumulado do ano até junho, as despesas comerciais totalizaram R\$64 milhões, ou 10,0% da receita líquida do período, melhora de 1,3 p.p. comparado ao 6M23.

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Despesas comerciais							
Comissão de vendas	(6.474)	(5.849)	(4.063)	59%	(12.323)	(9.733)	27%
Despesas comerciais	(7.362)	(2.955)	(2.731)	170%	(10.317)	(7.019)	47%
Estandes de vendas	(7.756)	(5.863)	(9.626)	-19%	(13.619)	(19.249)	-29%
Promoção e propaganda	(15.254)	(12.945)	(10.232)	49%	(28.199)	(20.765)	36%
Reversão/prov. p/ perdas de créd. esperadas	125	194	(86)	-245%	319	311	3%
Total	(36.721)	(27.418)	(26.738)	37%	(64.139)	(56.455)	14%
% da receita líquida	-11,3%	-8,6%	-11,4%	0,1 p.p.	-10,0%	-11,2%	1,3 p.p.

DESPEAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T24, as despesas gerais e administrativas somaram R\$33 milhões, apresentando uma redução de 9% em relação ao 2T23, com uma importante diluição de 5,2 p.p. em função do crescimento de nossa operação, e consequentemente receita líquida, no período. No 6M24, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$72 milhões, melhora de 2,5 p.p. como % da receita líquida.

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Despesas gerais e administrativas							
Despesas com pessoal	(18.990)	(21.433)	(19.578)	-3%	(40.423)	(41.221)	-2%
Part. nos lucros, honorários e gratificações	(4.301)	(4.975)	(5.293)	-19%	(9.276)	(6.845)	36%
Assessoria e consultoria	(6.309)	(5.410)	(6.539)	-4%	(11.719)	(12.135)	-3%
Impostos e taxas	(379)	(1.261)	(817)	-54%	(1.640)	(1.464)	12%
Depreciação e amortização	(1.457)	(4.013)	(1.911)	-24%	(5.470)	(3.834)	43%
Outras despesas	(1.237)	(2.015)	(1.681)	-26%	(3.252)	(3.086)	5%
Total	(32.673)	(39.107)	(35.819)	-9%	(71.780)	(68.585)	5%
% da receita líquida	-10,0%	-12,3%	-15,2%	5,2 p.p.	-11,1%	-13,6%	2,5 p.p.

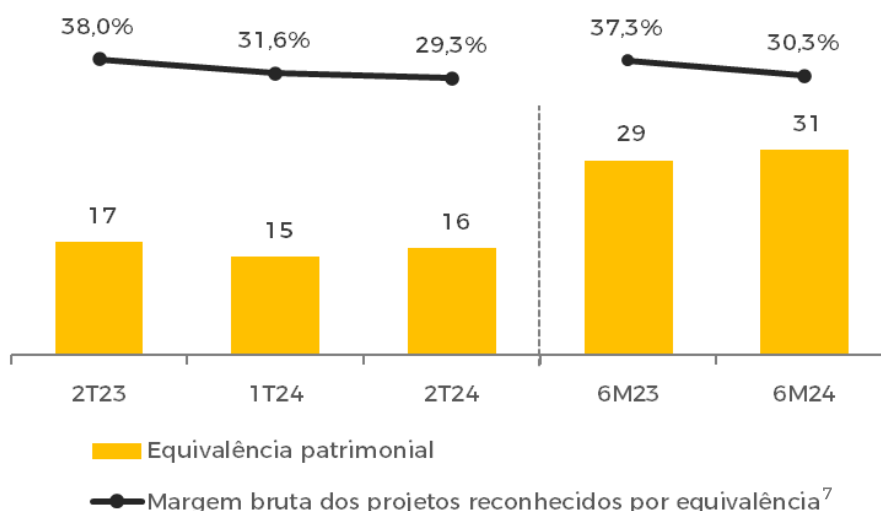
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

As outras despesas e receitas operacionais apresentaram um resultado positivo de R\$10 milhões no 2T24, versus R\$3 milhões negativos no 2T23, sendo esta variação explicada majoritariamente pela venda de potencial construtivo de um empreendimento na região central da cidade do Rio de Janeiro. Com isso, no 6M24, as outras despesas e receitas operacionais somaram R\$2 milhões positivos, ante R\$3 milhões negativos no 6M23.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 2T24, os projetos reconhecidos via equivalência patrimonial contribuíram com R\$16 milhões para o resultado da Companhia, versus R\$17 milhões no 2T23. Já a margem bruta destes projetos atingiu 29,3%, queda de 8,8 p.p. na comparação anual, também refletindo o maior peso de reconhecimento das safras de 2021 e 2022.

No 6M24, o resultado de equivalência somou R\$31 milhões, com uma margem bruta de 30,3%.



⁷ Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

RESULTADO FINANCEIRO

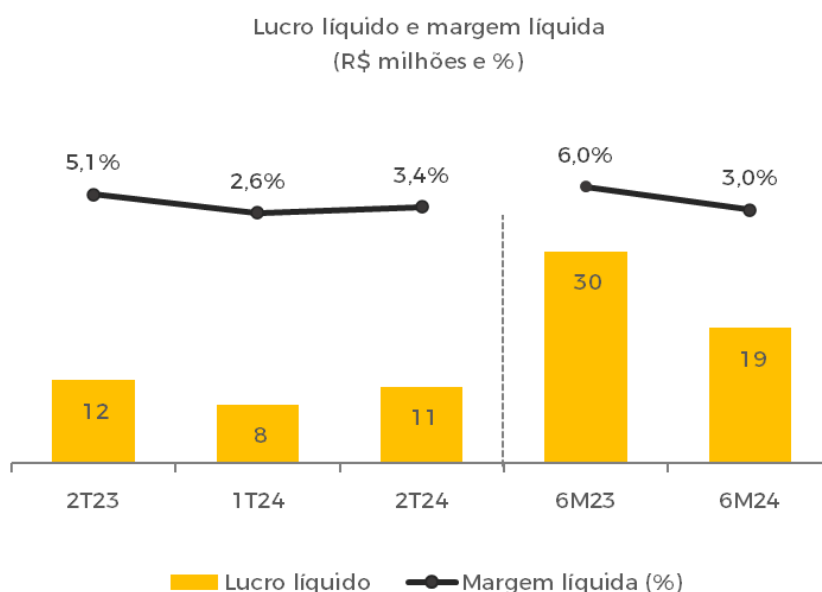
No 2T24 o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$269 mil, comparado aos R\$9 milhões positivos registrados no 2T23. Essa redução deve-se, principalmente, aos juros das debêntures, uma vez que quatro dos cinco empreendimentos contemplados por esse financiamento foram entregues, fazendo com que os juros sejam apropriados no resultado financeiro. Adicionalmente, a redução em rendimentos de aplicações financeiras reflete a diminuição na taxa de juros e do caixa no período.

No 6M24, o resultado financeiro foi positivo em R\$3 milhões, frente aos R\$15 milhões apresentados no 6M23.

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Resultado financeiro							
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(11.283)	(9.387)	(2.476)	356%	(20.670)	(9.088)	127%
Outras despesas financeiras	(1.169)	(1.207)	(1.614)	-28%	(2.376)	(4.275)	-44%
Despesas financeiras totais	(12.452)	(10.594)	(4.090)	204%	(23.046)	(13.363)	72%
Rendimentos de aplicações financeiras	9.749	11.151	11.904	-18%	20.900	25.901	-19%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	374	1.192	-	n.a.	1.566	-	n.a.
Outras receitas financeiras	2.060	1.258	1.122	84%	3.318	2.426	37%
Receitas financeiras totais	12.183	13.601	13.026	-6%	25.784	28.327	-9%
Resultado financeiro líquido	(269)	3.007	8.936	n.a.	2.738	14.964	-82%
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(11.938)	(15.946)	(13.633)	-12%	(27.884)	(22.781)	22%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 2T24, o lucro líquido foi de R\$11 milhões, redução de 8% na comparação anual, com uma margem líquida de 3,4%, queda de 1,7 p.p. frente ao 2T23, refletindo as variações detalhadas acima. No acumulado do ano até junho, o lucro líquido somou R\$19 milhões, com uma margem líquida de 3,0%.



CONTAS A RECEBER

Apresentamos abaixo a totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira, desconsiderando a contabilização do POC. Ao final do 2T24, nosso contas a receber atingiu R\$1,2 bilhão, aumento de 23% na comparação anual, seguindo a robusta performance de vendas do período.

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23
Contas a receber (R\$ mil)				
Contas a receber - Receita realizada ¹	658.848	679.409	540.783	22%
Contas a receber - Receita a apropriar	740.831	631.672	710.696	4%
Adiantamento e clientes ²	(210.348)	(228.380)	(283.692)	-26%
Total dos Recebíveis	1.189.331	1.082.701	967.787	23%

- 1) Considera apenas contas a receber relacionadas a construções em andamento e unidades concluídas, e não inclui ajuste a valor presente e provisões para perdas de crédito esperadas e para distratos.
- 2) Considera valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida, além de permutas físicas relacionadas a unidades em construção.

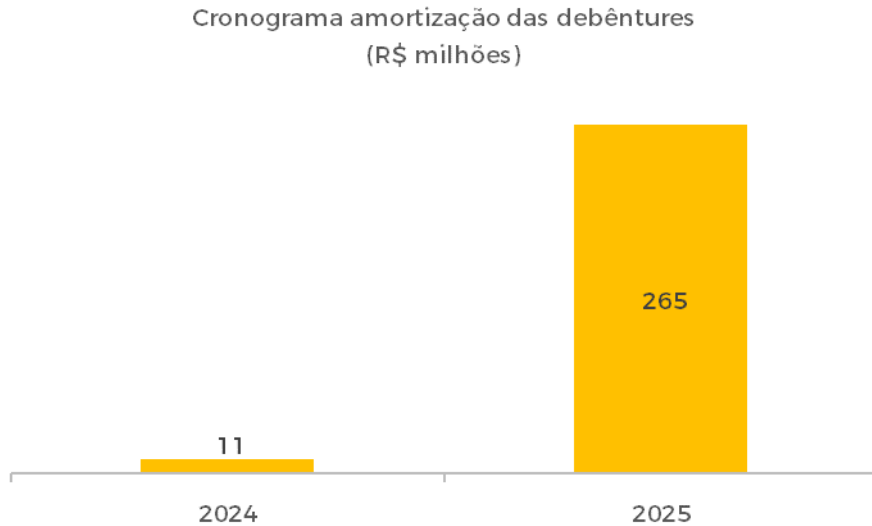
ESTRUTURA FINANCEIRA

Ao final do 2T24, a Companhia possuía um saldo de caixa de R\$370 milhões, com um endividamento bruto total de R\$728 milhões, sendo R\$453 milhões referentes a empréstimos de construção (SFH) e R\$276 milhões referentes à segunda emissão de debêntures da Companhia. Dessa forma, a dívida líquida da Companhia era de R\$358 milhões ao final de junho, equivalente a 13,1% do Patrimônio Líquido, redução de 0,8 p.p. frente ao 1T24 refletindo o aumento do volume de entregas e, portanto, a forte amortização de empréstimos de SFH. A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23
Estrutura financeira				
Empréstimos de construção SFH	452.639	515.429	327.226	38%
Debêntures	275.681	267.454	277.448	-1%
Dívida bruta	728.320	782.883	604.674	20%
Caixa	370.069	403.486	384.716	-4%
Dívida líquida	358.251	379.397	219.958	63%
Dívida líquida (ex-SFH)	(94.388)	(136.032)	(107.268)	-12%
Patrimônio líquido	2.744.845	2.736.087	2.659.934	3%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	13,1%	13,9%	8,3%	5,6 p.p.
Dívida líquida (ex-SFH) / Patrimônio líquido	-3,4%	-5,0%	-4,0%	-0,9 p.p.

Em relação às dívidas de projetos, no 2T24, a Companhia obteve liberação da contratação de plano empresário referente ao empreendimento Claris Casa & Clube e realizou a amortização integral de dois planos empresários, referentes aos empreendimentos TEG Mansões e Neo Brooklin, entregues em dezembro/23 e janeiro/24, respectivamente.

O cronograma de amortização das debêntures está demonstrado no gráfico abaixo:



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 2T24, a Companhia apresentou consumo de caixa total de R\$33 milhões, com uma geração de caixa operacional de R\$45 milhões, ou R\$76 milhões desconsiderando os pagamentos relacionados a terrenos. No acumulado do ano até junho, houve um consumo de caixa total de R\$33 milhões, com geração de caixa operacional de R\$22 milhões, ou R\$84 milhões desconsiderando pagamentos relacionados a terrenos. Na comparação com 6M23, houve melhoras em todos os indicadores de caixa, conforme apresentado na tabela abaixo:

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Fluxo de Caixa (R\$ mil)							
Fluxo de Caixa Total	(33.417)	612	(2.768)	(30.649)	(32.805)	(86.421)	53.616
Fluxo de Caixa Operacional	44.948	(22.651)	(68.713)	113.661	22.297	(199.301)	221.598
Fluxo de Caixa Operacional ex-pagamento de terrenos	75.597	8.897	(26.292)	101.889	84.494	(103.451)	187.945

OUTRAS INFORMAÇÕES

DESTAQUES ESG

E

- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 83,56%⁸
- O consumo de água totalizou 14.671,66 m³ no período⁸
- O consumo total de energia foi de 588.488,31 kWh no trimestre⁸
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 5.355,51tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3, sendo 100% compensadas.⁸
- Aprovação de nosso inventário de emissões de gases do efeito estufa (GEE) no Programa Brasileiro GHG Protocol – Categoria Ouro, pelo segundo ano consecutivo.

S

- O número de empregos totalizou 2.489, sendo 1.167 diretos e 1.322 indiretos
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 3.397 horas
- **Apoio ao Rio Grande do Sul**, aportamos doações conjuntas com as associações das quais fazemos parte (ABRAINC e SECOVI) para auxílio emergencial após os alagamentos na região. Além disso, todas as vendas dos empreendimentos da Tegra na cidade de São Paulo entre os dias 25/05 e 31/05 tiveram parte dos valores revertidos para o Rio Grande do Sul.
- **Campanha Dia das Mães**, doação para que a casa Lar da Redenção, que atua com crianças e adolescentes com deficiências físicas, mentais ou severas em condição de abandono, possa oferecer mais moradias e tratamentos.
- **Inverno Solidário**, arrecadação de roupas para as instituições Entrega por SP e Projeto JUCA, que apoiam pessoas em situação de rua.

G

- Divulgação de nosso Relatório Integrado 2023, em conformidade com as diretrizes do GRI (*Global Reporting Initiative*) e do SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*).

⁸ Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Receita bruta operacional	332.434	325.558	245.285	35,5%	657.992	521.706	26,1%
Incorporação e vendas imobiliárias	330.134	320.936	239.793	37,7%	651.070	509.846	27,7%
Serviços prestados	2.300	4.622	5.492	-58,1%	6.922	11.860	-41,6%
Deduções da receita bruta	(6.889)	(7.275)	(10.022)	-31,3%	(14.164)	(19.093)	-25,8%
Receita líquida operacional	325.545	318.283	235.263	38,4%	643.828	502.613	28,1%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias total	(259.224)	(243.824)	(172.661)	50,1%	(503.048)	(361.911)	39,0%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(247.286)	(227.878)	(159.028)	55,5%	(475.164)	(339.130)	40,1%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(11.938)	(15.946)	(13.633)	-12,4%	(27.884)	(22.781)	22,4%
Lucro bruto	66.321	74.459	62.602	5,9%	140.780	140.702	0,1%
<i>Margem bruta</i>	<i>20,4%</i>	<i>23,4%</i>	<i>26,6%</i>	<i>-6,2 p.p.</i>	<i>21,9%</i>	<i>28,0%</i>	<i>-6,1 p.p.</i>
<i>Margem bruta ex-juros</i>	<i>24,0%</i>	<i>28,4%</i>	<i>32,4%</i>	<i>-8,4 p.p.</i>	<i>26,2%</i>	<i>32,5%</i>	<i>-6,3 p.p.</i>
Despesas operacionais	(59.711)	(74.078)	(65.640)	-9,0%	(133.789)	(128.056)	4,5%
Despesas com vendas	(36.721)	(27.418)	(26.738)	37,3%	(64.139)	(56.455)	13,6%
Despesas gerais e administrativas	(32.673)	(39.107)	(35.819)	-8,8%	(71.780)	(68.585)	4,7%
Outras (despesas) e receitas	9.683	(7.553)	(3.083)	n.a.	2.130	(3.016)	n.a.
Resultado de equivalência patrimonial	16.157	14.861	17.131	-5,7%	31.018	29.374	5,6%
Resultado financeiro	(269)	3.007	8.936	n.a.	2.738	14.964	-81,7%
Receitas financeiras	12.183	13.601	13.026	-6,5%	25.784	28.327	-9,0%
Despesas financeiras	(12.452)	(10.594)	(4.090)	204,4%	(23.046)	(13.363)	72,5%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	22.498	18.249	23.029	-2,3%	40.747	56.984	-28,5%
Imposto de renda e contribuição social	(11.501)	(9.853)	(11.124)	3,4%	(21.354)	(26.640)	-19,8%
Corrente	(15.406)	(8.727)	(9.470)	62,7%	(24.133)	(19.483)	23,9%
Diferido	3.905	(1.126)	(1.654)	n.a.	2.779	(7.157)	n.a.
Lucro líquido do período/exercício	10.997	8.396	11.905	-7,6%	19.393	30.344	-36,1%
<i>Margem líquida do período/exercício</i>	<i>3,4%</i>	<i>2,6%</i>	<i>5,1%</i>	<i>-1,7 p.p.</i>	<i>3,0%</i>	<i>6,0%</i>	<i>-3,0 p.p.</i>
Participação de minoritários	272	25	1.871	-85,5%	297	1.538	-80,7%
Lucro líquido atribuído aos controladores	10.725	8.371	10.034	6,9%	19.096	28.806	-33,7%
<i>Margem líquida atribuível aos controladores</i>	<i>3,3%</i>	<i>2,6%</i>	<i>4,3%</i>	<i>-1,0 p.p.</i>	<i>3,0%</i>	<i>5,7%</i>	<i>-2,8 p.p.</i>

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	2T24	1T24	2T23
Circulante	2.893.486	2.440.169	2.407.695
Caixa e equivalentes de caixa	370.069	403.486	384.716
Contas a receber de clientes	517.837	575.224	452.739
Estoques de imóveis a comercializar	1.907.063	1.369.383	1.457.556
Tributos a compensar	26.060	25.455	27.524
Dividendos a receber	8.858	9.448	6.802
Despesas antecipadas	15.946	15.169	13.603
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	11.752
Outros ativos	47.653	42.004	53.003
Não circulante	1.516.942	1.986.861	1.840.142
Contas a receber de clientes	106.514	82.757	68.716
Estoques de imóveis a comercializar	623.728	1.139.175	983.155
Tributos diferidos	42.846	38.389	34.733
Contas a receber de partes relacionadas	4.513	4.526	4.526
Adiantamento para futuro aumento de capital	31.431	27.052	18.290
Outros ativos	1.739	746	53.130
Investimentos	466.425	454.132	439.605
Imobilizado	33.348	33.958	32.900
Intangível	206.398	206.126	205.087
Total ativo	4.410.428	4.427.030	4.247.837
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2T24	1T24	2T23
Circulante	777.815	791.308	504.925
Empréstimos e financiamentos	345.244	366.827	22.907
Fornecedores	71.315	68.201	76.107
Partes relacionadas	5.783	7.426	3.190
Arrendamento mercantil	3.532	6.174	5.064
Adiantamentos de clientes	167.431	164.992	207.418
Contas a pagar por aquisição de terrenos	110.974	110.601	114.440
Salários e encargos a pagar	34.554	30.108	30.436
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	14.231	9.427	12.688
Tributos diferidos	9.476	11.505	8.264
Provisões	10.315	9.977	10.435
Dividendos a pagar	527	1.258	4.423
Outros passivos	4.433	4.812	9.553
Não circulante	887.768	899.635	1.082.978
Empréstimos e financiamentos	383.076	416.056	581.767
Adiantamentos de clientes	153.506	167.464	185.561
Arrendamento mercantil	17.621	17.293	14.904
Contas a pagar por aquisição de terrenos	273.106	239.929	230.795
Tributos diferidos	18.188	16.168	17.751
Provisões	42.271	42.725	39.898
Outros passivos	-	-	12.302
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.740.779	2.730.054	2.641.138
Capital Social	557.153	557.153	531.182
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	25.354	25.354	19.886
Reserva de Investimentos	219.625	219.625	141.713
Lucros Acumulados	19.096	8.371	28.806
Participação de acionistas não controladores	4.066	6.033	18.796
Total Passivo e Patrimônio	4.410.428	4.427.030	4.247.837

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	2T24	1T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	22.498	18.249	23.029	-2%	40.747	56.984	-28%
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	(16.157)	(14.861)	(17.131)	-6%	(31.018)	(29.374)	6%
Depreciação e Amortização	2.097	4.102	2.910	-28%	6.199	5.338	16%
Provisões	9.173	(171)	(2.795)	n.a.	9.002	(7.434)	n.a.
Juros	24.274	24.918	16.538	47%	49.192	34.383	43%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	4.012	3.691	4.445	-10%	7.703	10.730	-28%
Receita de apropriação de permuta física	(20.597)	(17.436)	(11.650)	77%	(38.033)	(42.928)	-11%
Variação dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	18.315	17.648	49.893	-63%	35.963	107.338	-66%
Estoque de imóveis a comercializar	(9.275)	35.909	(333.850)	-97%	26.634	(418.392)	n.a.
Tributos a compensar	(605)	2.585	855	n.a.	1.980	(227)	n.a.
Despesas antecipadas	(777)	(1.644)	1.353	n.a.	(2.421)	5.962	n.a.
Outros ativos	(6.866)	3.876	(9.507)	-28%	(2.990)	(48.202)	-94%
Partes relacionadas	(1.723)	(2)	(17.086)	-90%	(1.725)	1.959	n.a.
Fornecedores	3.114	(24.897)	4.617	-33%	(21.783)	21.557	n.a.
Adiantamento de clientes	9.078	(6.529)	(14.822)	n.a.	2.549	(35.843)	n.a.
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(2.900)	(4.274)	(3.305)	-12%	(7.174)	(6.917)	4%
Provisões	(5.059)	(4.801)	(5.684)	-11%	(9.860)	(9.899)	0%
Salários e encargos a pagar	4.446	(5.157)	9.951	-55%	(711)	(11.177)	-94%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	27.732	(27.280)	258.224	-89%	452	233.709	-100%
Outros passivos	(379)	(5.063)	(18.172)	-98%	(5.442)	(24.214)	-78%
Juros pagos	(11.884)	(29.910)	(7.733)	54%	(41.794)	(34.400)	21%
Recebimento e adiantamento de dividendos	4.694	16.100	6.900	-32%	20.794	6.900	201%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.263)	(7.704)	(5.693)	45%	(15.967)	(15.154)	5%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	44.948	(22.651)	(68.713)	n.a.	22.297	(199.301)	n.a.
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.131)	(7.565)	(1.792)	186%	(12.696)	(5.606)	126%
Mútuo com partes relacionadas	-	-	1.232	n.a.	-	1.232	n.a.
Redução (Aumento) de capital nas investidas	-	7.000	(9.279)	n.a.	7.000	(11.370)	n.a.
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	(10.000)	-	n.a.	(10.000)	-	n.a.
Adiantamento para futuro aumento de capital	(4.379)	(3.241)	23.625	n.a.	(7.620)	22.021	n.a.
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(9.510)	(13.806)	13.786	n.a.	(23.316)	6.277	n.a.
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de empréstimos	(142.911)	(78.973)	(69.044)	107%	(221.884)	(119.292)	86%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	79.638	117.146	105.488	-25%	196.784	205.487	-4%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(2.596)	(1.261)	(1.201)	116%	(3.857)	(2.354)	64%
Dividendos pagos a acionistas	(2.986)	-	-	n.a.	(2.986)	(1.717)	74%
Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controlad	-	-	12.302	n.a.	-	12.302	n.a.
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	-	157	4.614	n.a.	157	12.177	-99%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(68.855)	37.069	52.159	n.a.	(31.786)	106.603	n.a.
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa							
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(33.417)	612	(2.768)	1107%	(32.805)	(86.421)	-62%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	403.486	402.874	387.484	4%	402.874	471.137	-14%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	370.069	403.486	384.716	-4%	370.069	384.716	-4%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(33.417)	612	(2.768)	1107%	(32.805)	(86.421)	-62%

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Tegra				
Terrenos	Estado	Status	VGV (R\$ mi)	
			100%	%Tegra
Terreno 1	RJ	Contratado	51	51
Terreno 2	SP	Adquirido	412	412
Terreno 3	SP	Adquirido	404	404
Terreno 4	SP	Adquirido	380	380
Terreno 5	SP	Adquirido	340	170
Terreno 6	SP	Adquirido	396	198
Terreno 7	SP	Adquirido	334	334
Terreno 8	SP	Adquirido	221	157
Terreno 9	SP	Adquirido	156	156
Terreno 10	SP	Adquirido	120	108
Terreno 11	SP	Adquirido	436	436
Terreno 12	SP	Adquirido	395	395
Terreno 13	SP	Contratado	404	404
Terreno 14	SP	Contratado	293	293
Terreno 15	SP	Adquirido	157	157
Terreno 16	SP	Contratado	221	157
Terreno 17	SP	Contratado	248	176
Terreno 18	SP	Adquirido	248	176
Terreno 19	SP	Adquirido	162	115
Terreno 20	SP	Adquirido	162	115
Terreno 21	SP	Contratado	212	132
Terreno 22	SP	Adquirido	212	132
Terreno 23	SP	Contratado	214	107
Terreno 24	SP	Contratado	334	167
Terreno 25	RJ	Adquirido	1.324	1.324
Terreno 26	RJ	Contratado	359	359
Terreno 27	RJ	Contratado	359	359
Terreno 28	RJ	Contratado	359	359
Terreno 29	SP	Contratado	211	211
Terreno 30	SP	Contratado	265	265
Terreno 31	SP	Contratado	265	265
Terreno 32	SP	Adquirido	145	145
Total Tegra			9.800	8.618

Tamboré				
Terrenos	Estado	Status	VGV (R\$ mi)	
			100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	90	62
Terreno 2	MG	Adquirido	36	24
Terreno 3	SP	Adquirido	149	89
Terreno 4	SP	Adquirido	58	35
Terreno 5	SP	Adquirido	89	54
Terreno 6	SP	Adquirido	94	57
Terreno 7	SP	Adquirido	136	53
Terreno 8	SP	Adquirido	188	113
Terreno 9	SP	Adquirido	168	66
Terreno 10	SP	Adquirido	193	116
Terreno 11	SP	Adquirido	165	64
Terreno 12	SP	Adquirido	56	22
Terreno 13	MG	Adquirido	94	94
Terreno 14	MG	Adquirido	100	62
Terreno 15	PR	Adquirido	85	57
Terreno 16	MS	Adquirido	94	61
Terreno 17	MS	Adquirido	120	64
Terreno 18	SP	Adquirido	88	57
Terreno 19	MS	Adquirido	88	61
Terreno 20	MS	Adquirido	123	74
Terreno 21	PR	Adquirido	190	105
Terreno 22	SP	Adquirido	122	80
Terreno 23	SP	Adquirido	137	82
Terreno 24	SP	Adquirido	101	60
Terreno 25	SP	Adquirido	188	113
Total Tamboré			2.954	1.725

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Data Lçto.	Segmento	%Evolução financeira
			2T24
Tamboré Miranda	jun-24	Alto	6%
Vista Horizonte	jun-24	Médio alto	15%
Gaea Home Resort	abr-24	Alto	37%
YPY Alto do Ipiranga	dez-23	Médio	35%
Clarís Casa & Clube	dez-23	Alto	37%
Luce Cambuí	nov-23	Alto	26%
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	50%
Bem Moema	dez-22	Alto	64%
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	70%
East Side Harmony	jun-22	Médio	72%
Tamboré Juiz de Fora Phase 1	abr-22	Médio	94%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	82%
Amaro	mar-22	Médio	80%
Jundiaí	dez-21	Alto	99%
Universo Tatuapé - Esfera	dez-21	Médio	89%
L'Harmonie	dez-21	Alto	82%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	88%
Flua	out-21	Alto	82%
Ode Perdizes	out-21	Alto	84%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	92%

ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Gaea Home Resort	Rio de Janeiro	abr-24	Tegra	Alto	582.248	582.248	32.287	176
Vista Horizonte	Campinas	jun-24	Tegra	Médio alto	224.761	224.761	18.484	271
Tamboré Miranda	Estado de MG	jun-24	Tamboré	Alto	198.596	120.218	221.896	248
Total Tegra					807.009	807.009	50.771	447
Total Tamboré					198.596	120.218	221.896	248
Total					1.005.606	927.227	272.666	695

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m ²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr-21	jan-24	11.092	139.596	139.596	147	100%
Skylux By Tegra	Rio de Janeiro	nov-20	abr-24	10.916	138.709	138.709	322	100%
Gravura Perdizes	SP - Zona oeste	abr-21	abr-24	16.323	231.520	231.520	162	100%
Alenza Cambuí	Campinas	jul-21	mai-24	9.932	119.262	119.262	60	100%
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	out-21	mai-24	8.815	126.844	126.844	256	100%
Total Tegra				57.078	755.932	755.932	947	
Total Tamboré				-	-	-	-	
Total				57.078	755.932	755.932	947	

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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 Ltda. foram contratados em 2024 para os serviços de auditoria externa e de emissão de relatório de asseguarção do Relato Integrado da Tegra ano-base 2023.

Tegra Incorporadora S.A.

Informações trimestrais individuais e consolidadas

30 de junho de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as informações trimestrais	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais	3
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	8
Demonstrações do valor adicionado	10
Notas explicativas às informações trimestrais	11

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra Incorporadora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de agosto de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Tegra Incorporadora S.A.

Balances patrimoniais

30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	102.869	70.296	370.069	402.874
Contas a receber de clientes	4	-	-	517.837	609.483
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	1.907.063	1.401.111
Tributos a compensar		5.358	4.760	26.060	28.040
Dividendos a receber	12	13.581	94.192	8.858	25.548
Despesas antecipadas		3.896	4.448	15.946	13.525
Contas a receber de partes relacionadas	12	-	40.269	-	40.269
Outros ativos		61	220	47.653	48.677
Total do ativo circulante		125.765	214.185	2.893.486	2.569.527
Não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	-	106.514	53.845
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	623.728	1.147.065
Tributos diferidos	20.2	-	-	42.846	39.569
Contas a receber de partes relacionadas	12	5.966	10.505	4.513	4.527
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	329.877	125.828	31.431	23.811
Outros ativos		-	-	1.739	681
Investimentos	6	2.653.877	2.693.451	466.425	446.292
Imobilizado		14.764	15.514	33.348	33.959
Intangível		-	-	206.398	206.264
Total do ativo não circulante		3.004.484	2.845.298	1.516.942	1.956.013
Total do ativo		3.130.249	3.059.483	4.410.428	4.525.540

	Nota	Controladora		Consolidado	
		06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Passivo					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	275.681	11.873	345.244	69.727
Fornecedores		622	326	71.315	93.098
Contas a pagar partes relacionadas	12	5.326	26.042	5.783	13.060
Arrendamento mercantil		2.688	1.137	3.532	5.346
Adiantamentos de clientes	8	6.514	-	167.431	172.371
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	-	-	110.974	117.910
Salários e encargos a pagar		-	-	34.554	35.265
Tributos correntes a pagar		50	53	14.231	12.704
Tributos diferidos	20.2	-	-	9.476	11.553
Provisões	10	-	-	10.315	9.828
Dividendos a pagar	12	-	25.971	527	29.455
Outros passivos		-	-	4.433	9.875
Total do passivo circulante		290.881	65.402	777.815	580.192
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	-	264.899	383.076	683.822
Adiantamentos de clientes	8	-	-	153.506	184.050
Arrendamento mercantil		15.734	16.067	17.621	18.699
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	-	-	273.106	259.554
Tributos diferidos	20.2	-	-	18.188	16.148
Provisões	10	-	-	42.271	42.153
Provisão para passivo a descoberto	6	82.855	17.403	-	-
Total do passivo não circulante		98.589	298.369	887.768	1.204.426
Capital social	11.1	557.153	531.182	557.153	531.182
Reserva de capital	11.2	1.919.551	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	11.3	25.354	25.354	25.354	25.354
Reserva de investimentos	11.4	219.625	219.625	219.625	219.625
Lucros acumulados		19.096	-	19.096	-
Patrimônio líquido de acionistas controladores		2.740.779	2.695.712	2.740.779	2.695.712
Participação de acionistas não controladores		-	-	4.066	45.210
Total do patrimônio líquido		2.740.779	2.695.712	2.744.845	2.740.922
Total do passivo e patrimônio líquido		3.130.249	3.059.483	4.410.428	4.525.540

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do resultado

Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Receita operacional líquida	13	334	591	58	175	325.545	643.828	235.263	502.613
Custos operacionais									
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	14	-	-	-	-	(259.224)	(503.048)	(172.661)	(361.911)
Lucro (prejuízo) bruto		334	591	58	175	66.321	140.780	62.602	140.702
Despesas operacionais									
Despesas com vendas	16	-	-	-	-	(36.721)	(64.139)	(26.738)	(56.455)
Despesas gerais e administrativas	17	(2.110)	(4.093)	(1.061)	(1.353)	(32.673)	(71.780)	(35.819)	(68.585)
Outras despesas operacionais, líquidas	19	(2.242)	(2.704)	(472)	1.887	9.683	2.130	(3.083)	(3.016)
		(4.352)	(6.797)	(1.533)	534	(59.711)	(133.789)	(65.640)	(128.056)
Equivalência patrimonial	6	22.936	41.798	18.705	44.398	16.157	31.018	17.131	29.374
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		18.918	35.592	17.230	45.107	22.767	38.009	14.093	42.020
Resultado financeiro, líquido		(8.193)	(16.496)	(7.196)	(16.301)	(269)	2.738	8.936	14.964
Receitas financeiras	18	1.947	3.807	1.277	2.365	12.183	25.784	13.026	28.327
Despesas financeiras	18	(10.140)	(20.303)	(8.473)	(18.666)	(12.452)	(23.046)	(4.090)	(13.363)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		10.725	19.096	10.034	28.806	22.498	40.747	23.029	56.984
Imposto de renda e contribuição social correntes	20.1	-	-	-	-	(15.406)	(24.133)	(9.470)	(19.483)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.1	-	-	-	-	3.905	2.779	(1.654)	(7.157)
Lucro líquido do período		10.725	19.096	10.034	28.806	10.997	19.393	11.905	30.344
Lucro líquido atribuído aos controladores		10.725	19.096	10.034	28.806	10.725	19.096	10.034	28.806
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	-	-	272	297	1.871	1.538
Lucro básico por ação	11.7	0,0321	0,0571	0,0318	0,0912				
Lucro diluído por ação	11.7	0,0305	0,0544	0,0301	0,0865				

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Lucro líquido do período	10.725	19.096	10.034	28.806	10.997	19.393	11.905	30.344
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	10.725	19.096	10.034	28.806	10.997	19.393	11.905	30.344
Lucro líquido atribuído aos controladores	10.725	19.096	10.034	28.806	10.725	19.096	10.034	28.806
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	-	-	272	297	1.871	1.538

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora					Consolidado		
		Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Lucros/prejuízos Acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		531.182	1.919.551	25.354	219.625	-	2.695.712	45.210	2.740.922
Aumento de capital	11.1	25.971	-	-	-	-	25.971	157	26.128
Lucro líquido do período		-	-	-	-	19.096	19.096	297	19.393
Dividendos propostos	11.5	-	-	-	-	-	-	(2.929)	(2.929)
Compra / venda de participação de não controladores	11.8	-	-	-	-	-	-	(38.669)	(38.669)
Saldo em 30 de junho de 2024		557.153	1.919.551	25.354	219.625	19.096	2.740.779	4.066	2.744.845

	Nota	Controladora					Consolidado		
		Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Lucros/prejuízos Acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		331.182	1.919.551	19.886	297.514	-	2.568.133	5.081	2.573.214
Aumento/(redução) de capital	11.1	200.000	-	-	(155.801)	-	44.199	12.177	56.376
Lucro líquido do período		-	-	-	-	28.806	28.806	1.538	30.344
Saldo em 30 de junho de 2023		531.182	1.919.551	19.886	141.713	28.806	2.641.138	18.796	2.659.934

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	06-2024	06-2023	06-2024	06-2023
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	19.096	28.806	40.747	56.984
Ajustes por:				
Depreciação e amortização	1.397	-	5.470	3.834
Perda na alienação/baixa de imobilizado	2	-	7.703	10.730
Ajuste a valor presente do contas a receber	-	-	3.172	(2.246)
Provisão para demandas judiciais	-	3	4.932	4.880
Receita de apropriação de permuta física	-	-	(38.033)	(42.928)
Provisão (reversão) de garantia	-	-	5.533	(7.715)
Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	-	-	(1.154)	528
Provisão para distrato – parcela de estoques	-	-	(3.323)	7.554
Reversão para perda adiantamentos a fornecedores	-	-	-	(1.027)
Reversão da provisão para perdas de créditos esperadas	-	-	(319)	(311)
Provisão para distratos – parcela do contas a receber	-	-	161	(9.097)
Equivalência patrimonial	(41.798)	(44.398)	(31.018)	(29.374)
Amortização da mais valia	429	1.204	429	1.204
Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	300	300	300	300
Juros/Atualização sobre arrendamentos	1.218	-	965	1.040
Juros e variação monetária	18.474	17.584	48.227	33.343
	(882)	3.499	43.792	27.699
Variações dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	35.963	107.338
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	26.634	(418.392)
Tributos a compensar	(598)	(427)	1.980	(227)
Despesas antecipadas	552	730	(2.421)	5.962
Outros ativos	(320)	(488)	(2.990)	(48.202)
Partes relacionadas (ativo)	4.536	(410)	11	1
Variações dos passivos operacionais				
Fornecedores	296	(15)	(21.783)	21.557
Adiantamento de clientes	6.514	-	2.549	(35.843)
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(3)	(21)	(7.174)	(6.917)
Provisões	-	-	(9.860)	(9.899)
Salários e encargos a pagar	-	-	(711)	(11.177)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	452	233.709
Recebimento e adiantamento de dividendos	177.110	206.305	20.794	6.900
Outros passivos	-	(21.845)	(5.442)	(24.214)
Juros pagos	(17.849)	(20.179)	(41.794)	(34.400)
Partes relacionadas (passivo)	(332)	359	(1.736)	1.958
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(15.967)	(15.154)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	169.024	167.508	22.297	(199.301)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>06-2024</u>	<u>06-2023</u>	<u>06-2024</u>	<u>06-2023</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(649)	-	(12.696)	(5.606)
Mútuo com partes relacionadas	-	-	-	1.232
(Aumento) redução de capital nas investidas	78.247	(28.100)	7.000	(11.370)
Aquisição de investimento em participação societária	(10.000)	-	(10.000)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(204.049)	(84.483)	(7.620)	22.021
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	(136.451)	(112.583)	(23.316)	6.277
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamentos de empréstimos e financiamentos – principal	-	-	(221.884)	(119.292)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	-	-	196.784	205.487
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-	-	(3.857)	(2.354)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	(2.986)	(1.717)
Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controladores	-	-	-	12.302
Aumento (redução) de capital aos acionistas não controladores	-	-	157	12.177
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos			(31.786)	106.603
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	32.573	54.925	(32.805)	(86.421)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	70.296	31.537	402.874	471.137
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	102.869	86.462	370.069	384.716
Variações de caixas equivalentes de caixa no período	32.573	54.925	(32.805)	(86.421)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos findos em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	06-2024	06-2023	06-2024	06-2023
Receitas				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	651.070	509.846
Outras receitas	690	204	26.512	11.860
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	319	311
	690	204	677.901	522.017
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	(470.804)	(334.968)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.260)	1.298	(96.469)	(73.314)
Perda/recuperação de valores ativos	-	-	1.154	(528)
	(4.260)	1.298	(566.119)	(408.810)
Valor adicionado bruto	(3.570)	1.502	111.782	113.207
Depreciação	(1.397)	-	(5.470)	(3.834)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(4.967)	1.502	106.312	109.373
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	41.798	44.398	31.018	29.374
Receitas financeiras	3.807	2.365	25.784	28.327
	45.605	46.763	56.802	57.701
Valor adicionado total a distribuir	40.638	48.265	163.114	167.074
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:	-	-	83.517	76.170
Remuneração direta	-	-	66.041	61.062
Benefícios	-	-	12.180	9.990
FGTS	-	-	5.296	5.118
Impostos, taxas e contribuições:	1.239	793	37.158	47.197
Remuneração de capitais de terceiros:	20.303	18.666	23.046	13.363
Juros	20.303	18.666	23.046	13.363
Aluguéis	-	-	-	-
Remuneração de capitais próprios	19.096	28.806	19.393	30.344
Lucro líquido do período	19.096	28.806	19.096	28.806
Participação dos sócios minoritários no resultado	-	-	297	1.538
Valor adicionado distribuído	40.638	48.265	163.114	167.074

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto 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, transformada em sociedade por ações em 17 de março de 2020 e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 12 de maio de 2021, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.401 | Torre Paineira | 1º andar - Chácara Santo Antônio - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield Corporation (“Brookfield”), empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BN.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, tem por objetivo a incorporação, o loteamento e a compra e venda de imóveis. Tem ainda como objetivo a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, serviços de engenharia e a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos ou quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

Conforme facultado pelo Ofício Circular CVM 03/2011, e com base no julgamento e premissas adotadas pela Administração acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as políticas contábeis materiais, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

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

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. Em 30 de junho de 2024, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 165.116 na controladora e positivo de R\$ 2.115.671 no consolidado. O principal fator para o indicador negativo na controladora é que esta é uma holding sem operações, cujo propósito é obter renda e valorização por meio de seus investimentos em participações societárias. Ao preparar as informações intermediárias, a Diretoria avalia a capacidade da Companhia de continuar operando no futuro previsível, conforme requerido pelas normas contábeis, e concluiu pela inexistência de indícios relacionados com incertezas quanto à continuidade operacional.

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

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

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2023, exceto pela adoção das novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2024. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor. A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício; sendo certo que não houve impacto relevante nas informações trimestrais.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
	mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	
CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

2.3. Moeda funcional

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

2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 08 de agosto de 2024.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Total de caixa e depósitos bancários	2.203	32	28.416	10.998
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	-	1.200	13.409	83.549
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	100.666	69.064	328.244	308.327
Total de caixa e equivalentes de caixa	102.869	70.296	370.069	402.874

- (a) As aplicações em CDB - pós fixados cujo rendimento médio no período foi de uma taxa efetiva média de 100,45% do CDI em 30 de junho de 2024, (98,82% em dezembro de 2023). 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 108,62% do CDI em 30 de junho de 2024 (107,53% em 31 de dezembro de 2023). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. Em 30 de junho de 2024, a composição da carteira é representada por R\$141.260 CDB PLUS II FIRF CP, R\$60.681 CDB PLUS FI RF CP, R\$61.584 ITAU GRADE RF e R\$64.719 BRADESCO FIC FI R (R\$196.157 CDB PLUS II FIRF CP, R\$1.727 CDB I FIQ RF CP, R\$31.974 CDB PLUS FI RF CP, R\$38.387 ITAU GRADE RF e R\$40.082 BRADESCO FIC FI R em 31 de dezembro de 2023).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	518.824	481.203
Unidades concluídas (b)	140.024	214.678
Serviços medidos	8.020	6.453
Outras contas a receber	529	1.026
Total Contas a Receber	667.397	703.360
(-) Ajuste a valor presente (c)	(16.523)	(13.351)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(247)	(566)
(-) Provisão para distratos (e)	(26.276)	(26.115)
Total	624.351	663.328
Circulante	517.837	609.483
Não circulante	106.514	53.845

- (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 5,86% em 30 de junho de 2024 (4,91% em 31 de dezembro de 2023). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.
- (d) A Companhia 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

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

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
2025	67.652	45.823
2026	28.753	6.389
2027	3.467	1.242
Após 2027	11.143	2.741
Total de contas a receber	111.015	56.195
Ajuste a valor presente	(4.501)	(2.350)
Total de contas a receber não circulante	106.514	53.845

Não há cliente que represente individualmente mais de 1,4% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada. Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
A vencer em até 30 dias	111.445	82.644
A vencer de 31 a 60 dias	62.370	134.939
A vencer de 61 a 90 dias	51.071	27.991
A vencer de 91 a 120 dias	73.807	66.256
A vencer de 121 a 180 dias	55.775	93.794
A vencer de 181 a 360 dias	174.090	185.228
A vencer a mais de 360 dias	111.015	56.195
Total a vencer	639.573	647.047
Vencidos de 0 a 30 dias	9.922	23.838
Vencidos de 31 a 60 dias	4.725	17.656
Vencidos de 61 a 90 dias	477	8.535
Vencidos de 91 a 120 dias	2.459	1.209
Vencidos de 121 a 180 dias	5.675	1.506
Vencidos de 181 a 360 dias	1.015	1.180
Vencidos a mais de 360 dias	3.551	2.389
Total de vencidos (a)	27.824	56.313
Total	667.397	703.360

- (a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 30 de Junho de 2024, essas parcelas representavam 55,2% da totalidade do contas a receber vencido (72,1% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2023).

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(1.486)	(22.375)
Constituição	(1.597)	(4.453)
Reversão	1.908	13.550
Saldo em 30 de junho de 2023	(1.175)	(13.278)
Constituição	(961)	(22.113)
Reversão	1.570	9.276
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(566)	(26.115)
Constituição	(722)	(26.334)
Reversão	1.041	26.173
Saldo em 30 de junho de 2024	(247)	(26.276)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
Unidades em construção	747.442	807.396
Unidades construídas	342.377	236.414
Terrenos	1.436.027	1.482.296
Adiantamento para aquisição de terrenos (a)	251	26.966
Mais valia	6.493	1.380
Provisão para distratos	24.599	21.276
Redução ao valor realizável líquido (b)	(26.398)	(27.552)
Total	2.530.791	2.548.176
Circulante	1.907.063	1.401.111
Não circulante	623.728	1.147.065

(a) Adiantamento de terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

(b) Periodicamente a Diretoria 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.

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 2022	20.240	(26.715)
Constituição	3.954	(1.689)
Reversão	(11.508)	1.161
Saldo em 30 de junho de 2023	12.686	(27.243)
Constituição	17.463	(3.382)
Reversão	(8.873)	3.073
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.276	(27.552)
Constituição	23.983	(1.629)
Reversão	(20.660)	2.783
Saldo em 30 de junho de 2024	24.599	(26.398)

Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, a Companhia capitaliza os juros sobre aquisição de terrenos, encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH de unidades imobiliárias em construção e juros e custos com captação de Debêntures, quando elegíveis. Os mesmos estão devidamente apresentados em cada uma das linhas da composição dos estoques, sendo que tais juros são reconhecidos no resultado do exercício na proporção das unidades imobiliárias vendidas, observando o mesmo critério dos demais custos.

Os encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$18.083 referentes a encargos do

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$3.296 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$6.164 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$27.543 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 (encargos de SFH de R\$14.849, juros e custos com captação de Debêntures de R\$10.833 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$14.986, perfazendo um total de R\$40.668 em 30 de junho de 2023).

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	139.362
(+) Juros capitalizados	40.668
(-) Juros apropriados	(22.781)
Saldo em 30 de junho de 2023	157.249
(+) Juros capitalizados	30.818
(-) Juros apropriados	(33.224)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	154.843
(+) Juros capitalizados	27.543
(-) Juros apropriados	(27.884)
Saldo em 30 de junho de 2024	154.502

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Investimentos em controladas	1.969.648	2.032.624	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	466.425	446.292	466.425	446.292
Total das participações societárias	2.436.073	2.478.916	466.425	446.292
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	6.493	1.380	-	-
Juros capitalizados (c)	6.713	8.557	-	-
Total dos investimentos	2.653.877	2.693.451	466.425	446.292

(a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível. A Companhia avaliou o valor de recuperação do ágio e não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável no período findo em 30 de junho de 2024.

(b) Para fins de consolidação a mais valia é reclassificado para rubrica de estoques de imóveis a comercializar (Nota 5).

(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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

6.1.Principais informações das participações societárias

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de junho de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.324	108.733	(75.409)	(58.485)	-	(75.409)	(58.485)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.153	1.243	7.910	(10)	7.910	-	(10)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	192.983	113.932	79.051	11.190	79.051	-	11.190
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.462	1.677	2.785	127	2.785	-	127
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.954	504	17.450	(292)	17.450	-	(292)
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	16.778	500	16.278	604	16.278	-	604
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.019	19.600	11.419	(4.063)	11.419	-	(4.063)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	654	58	596	35	596	-	35
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.111	33.089	42.022	3.830	42.022	-	3.830
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	211	476	(265)	(22)	-	(265)	(22)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	329	195	134	1	134	-	1
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	522	772	(250)	(152)	-	(250)	(152)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.880	711	6.169	1.249	6.169	-	1.249
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.679	298	1.381	(220)	1.381	-	(220)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.260	7.421	53.839	3.461	53.839	-	3.461
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	131.870	66.091	65.779	1.104	65.779	-	1.104
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	5.569	1.236	4.333	(662)	3.466	-	(530)
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	43.829	1.969	41.860	(24)	41.860	-	(24)
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	184	978	(794)	(320)	-	(794)	(320)
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.328	137	19.191	-	19.191	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.506	693	6.813	(358)	6.813	-	(358)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.350	2.454	43.896	3.378	43.896	-	3.378
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.923	628	20.295	1.056	20.295	-	1.056
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.091	3.755	20.336	412	20.336	-	412
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.408	728	1.680	(96)	1.680	-	(96)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.504	6.962	68.542	(2.507)	68.542	-	(2.507)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.490	1.160	8.330	(1.089)	8.330	-	(1.089)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	4.023	288	3.735	1	3.735	-	1
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	329	68	261	13	261	-	13
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233.731	109.520	124.211	18.371	124.211	-	18.371
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	1.028	92	936	(135)	749	-	(108)
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	66.236	71.984	(5.748)	(6.008)	-	(5.748)	(6.008)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de junho de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período		Provisão para perda em investimentos	Equivalência
					Investimento			
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	92.355	61.517	30.838	4.048	30.838	-	4.048
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	3.435	379	3.056	279	2.817	-	257
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.976	2.184	22.792	(137)	22.792	-	(137)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.346	203	12.143	371	12.143	-	371
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102	284	(182)	23	-	(182)	23
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.670	53.196	23.474	1.019	23.474	-	1.019
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	91.476	36.348	55.128	10.305	55.128	-	10.305
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.311	596	715	(168)	358	-	(84)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	1	9	-	9	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.345	1.773	2.572	-	2.572	-	-
TGSP -95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41	24	17	-	17	-	-
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	-	10	-	-
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.879	12.223	54.656	(85)	54.656	-	(85)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.360	16.491	34.869	(2.257)	34.869	-	(2.257)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	435	416	19	-	19	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	421	263	158	-	158	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55	-	55	2	55	-	2
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.218	234	984	(49)	984	-	(49)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	195	180	15	-	15	-	-
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Participação (%)	30 de junho de 2024							
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
Investimentos em Controladas									
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.924	3.533	16.391	(36)	16.391	-	(36)	
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-	
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	117	252	(135)	(146)	-	(135)	(146)	
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1	
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53	23	30	1	30	-	1	
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	103.778	37.784	65.994	5.928	65.994	-	5.928	
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-	
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	118	18	100	-	100	-	-	
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	-	5	-	-	
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-	
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-	
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.005	3.242	5.763	(46)	5.763	-	(46)	
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	147.990	112.124	35.866	9.746	35.866	-	9.746	
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-	
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	114.164	42.596	71.568	-	71.568	-	-	
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1	
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1	
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	109.157	82.998	26.159	(3.918)	26.159	-	(3.918)	
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	59.218	52.199	7.019	317	7.019	-	317	
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	32.329	5.212	27.117	(699)	27.117	-	(699)	
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	8.389	1.657	6.732	1.286	6.732	-	1.286	
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.813	23.357	39.456	(232)	39.456	-	(232)	
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.593	30.927	55.666	-	55.666	-	-	
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.298	12.879	40.419	(45)	40.419	-	(45)	
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)	
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.061	8.688	16.373	(1.140)	16.373	-	(1.140)	
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	70.741	19.002	51.739	(217)	51.739	-	(217)	
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	35.210	22.309	12.901	(962)	12.901	-	(962)	
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.353	26	2.327	-	2.327	-	-	
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	418	77	341	(20)	341	-	(20)	
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	917	348	569	(231)	569	-	(231)	

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de junho de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	278	350	(72)	(24)	-	(72)	(24)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60	52	8	28	8	-	28
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.532	1.413	14.119	1.493	14.119	-	1.493
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.453	41.352	46.101	7.507	46.101	-	7.507
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.177	25.770	31.407	(2.449)	31.407	-	(2.449)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.892	5.161	30.731	2.966	30.731	-	2.966
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97.867	69.178	28.689	(155)	28.689	-	(155)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	437.621	293.795	143.826	(540)	143.826	-	(540)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	1	-	-	-	-	-
TGSP-118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.204	470	16.734	(200)	16.734	-	(200)
TGSP-119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.300	251	39.049	(107)	39.049	-	(107)
TGSP-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.959	38	34.921	(16)	34.921	-	(16)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.848	265	34.583	(113)	34.583	-	(113)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.466	268	27.198	(119)	27.198	-	(119)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	37.004	261	36.743	(123)	36.743	-	(123)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.517	306	23.211	(136)	23.211	-	(136)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.319	84	13.235	(61)	13.235	-	(61)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.063	347	20.716	(313)	20.716	-	(313)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.039	88	34.951	(42)	34.951	-	(42)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	19.277	109	19.168	(48)	19.168	-	(48)
TGRJ-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(17.794)	-	9.681
Total de investimentos em controladas						1.969.648	(82.855)	10.780

(a) Lucros não realizados oriundos de receitas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizados pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

30 de junho de 2024								
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	84.042	4.450	79.592	8.070	39.796	-	4.035
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	212.670	109.380	103.290	13.329	42.907	-	5.537
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.232	36.667	60.565	(374)	30.283	-	(187)
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	72.952	3.880	69.072	(4)	16.992	-	(1)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	250.858	12.072	238.786	24.145	119.393	-	12.073
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	148.386	4.065	144.321	-	59.547	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	28.569	2.069	26.500	4.413	18.550	-	3.089
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	152.372	61.854	90.518	6.657	63.363	-	4.660
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	72.435	27.755	44.680	4.097	22.340	-	2.049
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	7.525	475	7.050	119	4.583	-	77
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	56.472	34.301	22.171	(20)	18.845	-	(17)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	124.511	99.271	25.240	-	12.620	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	68.770	34.356	34.414	(593)	17.206	-	(297)
Total de investimentos em controladas em conjunto						466.425	-	31.018

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/06/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/06/2023
Investimentos em Controladas								
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.707	53.632	(16.925)	(87.882)	-	(16.925)	(87.882)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	8.913	993	7.920	(2.202)	7.920	-	(2.202)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	197.087	116.256	80.831	23.525	80.831	-	23.525
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.416	7.259	12.158	8.238	12.158	-	8.238
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.425	10.883	23.542	4.130	23.542	-	4.130
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	42.420	13.046	29.374	528	29.374	-	528
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.834	11.351	15.483	(2.477)	15.483	-	(2.477)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.443	882	560	2.679	560	-	2.679
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	111.881	65.390	46.491	2.648	46.491	-	2.648
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.725	568	2.157	(2.236)	2.157	-	(2.236)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	100	133	(57)	133	-	(57)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	340	437	(97)	(194)	-	(97)	(194)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.653	11.033	27.620	3.873	27.620	-	3.873
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.993	292	2.701	573	2.701	-	573
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.442	23.174	51.268	1.357	51.268	-	1.357
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112.677	48.002	64.675	(1.795)	64.675	-	(1.795)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	35.094	20.800	14.294	5.090	11.435	-	4.072
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	55.530	1.394	54.136	5.243	54.136	-	5.243
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	185	566	(381)	180	-	(381)	180
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.218	27	19.191	(1)	19.191	-	(1)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.391	2.420	11.970	3.126	11.970	-	3.126
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.934	35.416	40.518	1.700	40.518	-	1.700
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.184	3.344	27.840	(15)	27.840	-	(15)
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.712	10.788	19.924	4.740	19.924	-	4.740
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.532	1.755	1.777	724	1.777	-	724
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.249	3.200	71.049	2.976	71.049	-	2.976
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.258	1.838	18.420	(1.265)	18.420	-	(1.265)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	6.286	551	5.735	(244)	5.735	-	(244)
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	292	45	247	(149)	247	-	(149)
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	248.134	105.909	142.225	(1.345)	142.225	-	(1.345)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	1.171	100	1.071	(81)	857	-	(64)
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	90.361	68.949	21.412	15.548	21.412	-	15.548

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido total		Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência
		31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2023	30/06/2023		
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.465	55.297	33.168	2.754	33.168	2.754	33.168	-	2.754	
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	3.172	396	2.776	650	2.559	650	2.559	-	599	
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.800	1.871	22.929	(139)	22.929	(139)	22.929	-	(139)	
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.569	1.796	21.773	574	21.773	574	21.773	-	574	
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	639	297	342	(1.696)	342	(1.696)	342	-	(1.696)	
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.766	35.310	22.456	(553)	22.456	(553)	22.456	-	(553)	
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	96.545	49.122	47.423	9.036	47.423	9.036	47.423	-	9.036	
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.069	1.186	883	(552)	442	(552)	442	-	(276)	
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(1)	16	(1)	16	-	(1)	
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	9	-	9	-	9	-	-	
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.077	505	2.572	-	2.572	-	2.572	-	-	
TGSP -95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	1	17	-	1	
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	1	19	-	1	
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(6)	10	(6)	10	-	(6)	
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	1	19	-	1	
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	1	18	-	1	
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.604	11.862	54.742	(32)	54.742	(32)	54.742	-	(32)	
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	1	19	-	1	
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	1	17	-	1	
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	1	18	-	1	
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.117	17.991	37.126	(69)	37.126	(69)	37.126	-	(69)	
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	19	-	-	
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	75	158	-	158	-	158	-	-	
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(5)	1	(5)	1	-	(5)	
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53	-	53	2	53	2	53	-	2	
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	17	-	-	
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.174	142	1.032	(1)	1.032	(1)	1.032	-	(1)	
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	18	-	-	
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	15	-	-	
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	130	114	16	-	16	-	16	-	-	
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	16	-	-	
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	16	-	-	
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	17	-	-	
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	16	-	-	

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/06/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/06/2023
Investimentos em Controladas								
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.224	2.798	16.426	(1)	16.426	-	(1)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	107	12	(55)	12	-	(55)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54	25	29	-	29	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.332	30.266	60.066	(2.599)	60.066	-	(2.599)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	(1)	100	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	(6)	5	-	(6)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.813	3.003	5.810	-	5.810	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	120.107	93.986	26.121	(133)	26.121	-	(133)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	113.511	60.214	53.297	-	53.297	-	-
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105.892	75.816	30.076	(3.132)	30.076	-	(3.132)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.735	35.033	6.702	733	6.702	-	733
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	31.612	3.797	27.815	(25)	27.815	-	(25)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	7.733	2.287	5.446	(2.201)	5.446	-	(2.201)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58.621	18.934	39.687	(2)	39.687	-	(2)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.142	30.476	55.666	(70)	55.666	-	(70)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.852	12.388	40.464	249	40.464	-	249
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(2)	1	-	(2)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.619	1.106	17.513	(153)	17.513	-	(153)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	62.139	10.183	51.956	(32)	51.956	-	(32)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	55.162	32.732	22.430	2.843	22.430	-	2.843
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.353	25	2.328	(1)	2.328	-	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	536	80	456	14	456	-	14
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	931	130	801	(41)	801	-	(41)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/06/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/06/2023
Investimentos em Controladas								
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	689	309	380	(560)	380	-	(560)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	494	68	426	457	426	-	457
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.316	19.690	12.626	4.870	12.626	-	4.870
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.897	30.303	38.594	590	38.594	-	590
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.545	42.689	33.856	2.018	33.856	-	2.018
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.437	37.671	30.766	4.824	30.766	-	4.824
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.915	71	28.844	(1)	28.844	-	(1)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	-	-	1	-	-	1
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	69,88%	406.354	276.558	129.796	181	90.701	-	150
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	1	-	-	-	-	-
TGSP-118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.004	71	16.933	-	16.933	-	-
TGSP-119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.194	38	39.156	-	39.156	-	-
TGSP-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.943	6	34.937	-	34.937	-	-
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	40	34.695	-	34.695	-	-
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	39	27.317	-	27.317	-	-
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	36	36.867	-	36.867	-	-
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.391	45	23.346	-	23.346	-	-
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	6	13.295	-	13.295	-	-
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.038	9	21.029	-	21.029	-	-
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	12	34.993	-	34.993	-	-
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	19.238	22	19.216	-	19.216	-	-
Lucros não realizados (a)	-	-	-	-	-	(27.468)	-	11.161
Total de investimentos em controladas						2.032.624	(17.403)	15.024

(a) Lucros não realizados oriundos de receitas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizados pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/06/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/06/2023
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	75.973	4.450	71.523	8.127	35.762	-	4.064
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	209.099	119.828	89.271	14.018	37.083	-	5.823
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.586	36.647	60.939	2.113	30.470	-	1.057
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	72.370	3.294	69.076	(67)	16.993	-	(16)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	226.685	12.001	214.684	13.046	107.342	-	6.523
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	147.537	3.215	144.322	(179)	59.547	-	(74)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	66.291	28.341	37.950	14.853	26.565	-	10.397
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	129.703	45.841	83.862	1.473	58.703	-	1.031
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	68.926	28.252	40.674	(1.395)	20.337	-	(698)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	7.437	506	6.931	898	4.505	-	584
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	57.836	35.646	22.190	821	18.862	-	698
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	120.167	94.928	25.239	-	12.620	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	49.863	29.137	20.726	(29)	17.503	-	(15)
Total de investimentos em controladas em conjunto						446.292	-	29.374

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora							Saldo em 06-2024	
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Aquisição de participação societária (a)	Outros	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia		Equivalência Patrimonial
Participação em controladas	2.032.624	(91.631)	44.558	260	(92.395)	65.452	-	10.780	1.969.648
Participação em controladas em conjunto	446.292	(7.000)	-	219	(4.104)	-	-	31.018	466.425
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	1.380	-	5.542	-	-	-	(429)	-	6.493
Juros capitalizados	8.557	-	-	(1.844)	-	-	-	-	6.713
Total de investimentos	2.693.451	(98.631)	50.100	(1.365)	(96.499)	65.452	(429)	41.798	2.653.877

- (a) Em 29 de janeiro de 2024, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de ações com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda., adquirindo o percentual de 30,77% da participação da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., passando a deter a totalidade de seu capital social votante, conforme descrito na nota de participação de acionistas não controladores (Nota 11.8) O preço de aquisição foi de R\$50.100, com reconhecimento de mais valia de R\$5.542, o montante de R\$10.000 foi pago no ato da assinatura do contrato de compra e venda de ações e R\$40.100 por meio de compensação de créditos detidos pela Companhia, referente ao contrato de mútuo celebrado com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. em 18 de dezembro de 2023, conforme descrito na nota de partes relacionadas (Nota 12).

	Consolidado					Saldo em 06-2024
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Equivalência Patrimonial	
Participação em controladas em conjunto	446.292	(7.000)	219	(4.104)	31.018	466.425
Total de investimentos	446.292	(7.000)	219	(4.104)	31.018	466.425

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de junho de 2024. 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. Em 30 de junho de 2024, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$701 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$ 742 com probabilidade de perda possível (R\$615 ações prováveis e R\$438 ações judiciais possíveis em 31 de dezembro de 2023).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Empréstimos de construção (a)	-	-	452.639	476.777
Debêntures (b)	276.082	277.473	276.082	277.473
Total	276.082	277.473	728.721	754.250
(-) Custo de captação	(401)	(701)	(401)	(701)
Total empréstimos e financiamentos	275.681	276.772	728.320	753.549
Circulante	275.681	11.873	345.244	69.727
Não circulante	-	264.899	383.076	683.822

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

- Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 8,75% a.a. à 9,78% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,24% (taxa de juros de 8,82% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,46% em 31 de dezembro de 2023). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- 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	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
2024	10.781	11.873	53.116	69.966
2025	264.900	264.899	501.584	570.212
2026	-	-	116.176	73.667
2027	-	-	49.335	37.235
2028	-	-	8.109	2.469
	275.681	276.772	728.320	753.549

Em 30 de junho de 2024, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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 3 anos da dívida:

- a) 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;
- b) 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, ou em caso de diluição da participação acionária da Brookfield, que esta mantenha ao menos 40% do capital social da Emissora e permaneça como acionista controlador (direto ou indireto);
- c) 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;
- d) inobservância da Legislação Socioambiental vigente.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023 é como segue:

Empréstimos e financiamentos	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	238.247
(+) Captações	205.487
(-) Amortização principal	(119.292)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	15.965
(-) Juros pagos	(13.181)
Saldo em 30 de junho de 2023	327.226
(+) Captações	261.526
(-) Amortização principal	(115.135)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	21.944
(-) Juros pagos	(18.784)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	476.777
(+) Captações	196.784
(-) Amortização principal	(221.884)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	24.907
(-) Juros pagos	(23.945)
Saldo em 30 de junho de 2024	452.639

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Debêntures	Controladora e Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>277.472</u>
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	19.856
(-) Juros pagos	(20.179)
(+) Amortização do custo de captação	<u>300</u>
Saldo em 30 de junho de 2023	277.448
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	18.956
(-) Juros pagos	(19.932)
(+) Amortização do custo de captação	<u>300</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	276.772
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	16.458
(-) Juros pagos	(17.849)
(+) Amortização do custo de captação	<u>300</u>
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>275.681</u>

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$ 18.083, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$ 3.238 e os custos com captação no valor de R\$ 58 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$ 14.849, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$ 10.663 e custos com captação no valor de R\$170 em 30 de junho de 2023).

8. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Excedente de recebimentos de clientes (a)	-	-	73.076	77.041
Obrigações por permutas (b)	-	-	241.347	279.380
Outros (c)	6.514	-	6.514	-
Total adiantamento de clientes	<u>6.514</u>	<u>-</u>	<u>320.937</u>	<u>356.421</u>
Circulante	6.514	-	167.431	172.371
Não circulante	-	-	153.506	184.050

- (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.
- (c) Em 09 de abril de 2024, a Companhia celebrou instrumento de promessa de venda das quotas da sociedade TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda., detentora de um terreno localizado no município de Santana de Parnaíba. O preço total referente a alienação de quotas é de R\$14.000. A transferência das quotas da sociedade ocorrerá somente após superadas integralmente as condições resolutivas previstas no instrumento, no qual poderá ocorrer no prazo de até 240 (duzentos e quarenta) dias.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

9. 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	
	06-2024	12-2023
2024	65.257	117.910
2025	108.070	90.744
2026	103.317	87.282
2027	92.996	75.212
2028	14.440	6.316
	384.080	377.464
Circulante	110.974	117.910
Não circulante	273.106	259.554

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 5,86% em 30 de junho de 2024 (4,91% em 31 de dezembro de 2023).

10. Provisões

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	12.491	11.233
Provisão de garantia (Nota 10.2)	40.095	40.748
	52.586	51.981
Circulante	10.315	9.828
Não circulante	42.271	42.153

10.1. Provisão para demandas judiciais

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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 2022	-	4.419	3.042	7.461
(+) Provisões	131	4.155	4.444	8.730
(-) Reversões	-	(3.498)	(352)	(3.850)
(-) Pagamentos	(131)	(800)	(717)	(1.648)
Saldos em 30 de junho de 2023	-	4.276	6.417	10.693
(+) Provisões	115	13	346	448
(-) Reversões	-	1.347	(317)	1.030
(-) Pagamentos	(115)	1	(824)	(938)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	5.611	5.622	11.233
(+) Provisões	-	4.529	4.204	8.733
(-) Reversões	-	(2.812)	(989)	(3.801)
(-) Pagamentos	-	(2.244)	(1.430)	(3.674)
Saldos em 30 de junho de 2024	-	5.084	7.407	12.491

Trabalhistas

A Companhia é subsidiariamente responsável 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 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 contingência da seguinte forma: a) antes de sua citação no processo judicial, aplica-se o IPCA-E e, b) enquanto em fase judicial (a partir da citação), a SELIC deve ser adotada como taxa de atualização.

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

ações judiciais têm como 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) vício construtivo; e/ou (vii) obrigação de fazer ou não fazer relativamente aos contratos de compra e venda de imóvel e/ou à unidade autônoma adquirida pelos clientes.

Tributários

A Companhia é ré em processos judiciais de natureza tributária. Esses processos envolvem, principalmente, execução fiscal de imposto predial territorial e urbano ("IPTU"). A Companhia também é parte autora em processos judiciais de natureza tributária, sendo que, referidos processos envolvem principalmente: (i) ação declaratória em face do Município de São Paulo, visando o afastamento do Imposto sobre serviços ("ISS") lançado como condição à expedição do Habite-se, (ii) ação cautelar para obtenção de certidão de regularidade fiscal, com a antecipação de garantia; e/ou (iii) discussão de algumas teses tributárias.

Processos possíveis

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

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
Cível	34.043	25.764
Trabalhista	56.530	43.121
Tributário	3.160	2.922
	93.733	71.807

As contingências trabalhistas são compostas, em sua maioria, por processos contra prestadores de serviço, nos quais as empresas consolidadas constam como parte passiva de forma subsidiária ou solidária. Nos casos em que os prestadores de serviço são considerados solventes e possuem capacidade financeira para suportar estes passivos, consideramos estas contingências com probabilidade de perda possível.

As contingências cíveis são compostas por discussões com fornecedores de insumos ou prestadores de serviço e clientes em temas variados.

As contingências tributárias são compostas por discussões de IPTU de unidades de clientes e ISS junto à Prefeitura de São Paulo.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

10.2. Provisão de garantia

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da 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 Diretoria 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 e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 30 de junho de 2024, o saldo provisionado de garantia é de R\$40.095, sendo que R\$10.315 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$29.780 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>
(+) Adições	8.090
(-) Reversões	(15.805)
(-) Pagamentos	(8.251)
Saldo em 30 de junho de 2023	<u>39.441</u>
(+) Adições	12.253
(-) Reversões	(3.532)
(-) Pagamentos	(7.414)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>40.748</u>
(+) Adições	6.629
(-) Reversões	(1.096)
(-) Pagamentos	(6.186)
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>40.095</u>

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 30 de junho de 2024, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$557.153 (R\$531.182 em 31 de dezembro de 2023), representado por 334.150.965 (334.150.965 em 31 de dezembro de 2023) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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 Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de março de 2023, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$200.000, passando o capital social da Companhia de R\$331.182 para R\$531.182, com a emissão de 24.142.693 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 no valor de R\$44.199, referentes aos dividendos a que fazem jus declarados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 31 de março de 2023 e mediante a capitalização de R\$155.801 dos saldos da conta de reserva de investimentos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de março de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$25.971, passando o capital social da Companhia de R\$531.182 para R\$557.153, sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia no valor de R\$25.971, referentes aos dividendos a que fazem jus declarados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 18 de março de 2024.

11.2. Reserva de capital

A Reserva de Capital da Companhia, em 30 de junho de 2024, totalizou R\$1.919.551 (R\$1.919.551, em 31 de dezembro de 2023), 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.

11.3. Reserva legal

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

11.4. Reserva de investimentos

O estatuto social prevê que a Reserva de Investimentos não excederá 80% do valor do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembléia Geral.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

11.5. Dividendos

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

No período findo em 30 de junho de 2024, a Companhia por meio de suas Controladas realizou a destinação e pagamento de R\$ 2.929 de dividendos para os acionistas não controladores.

11.6. Plano de investimentos

O Plano de Investimentos (“Plano”) da Companhia consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de ações (“Opções”) aos Executivos Elegíveis, que poderão voluntariamente optar por adquiri-las pelo seu valor justo, ou não. 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.

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

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

Abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das Opções:

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Preço médio das Opções	Controladora e Consolidado	
		06-2024	12-2023
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);	16.942.416	18.270.294
Outorgadas durante o exercício		-	-
Com direito prescrito durante o exercício		-	(1.327.878)
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);	16.942.416	16.942.416
Exercíveis no final do exercício		-	-

Em abril de 2023, houve a saída de um executivo do Plano de Investimentos, resultando no cancelamento de 1.327.878 Opções.

Não houve nenhuma mudança durante o período findo em 30 de junho de 2024 e no exercício de 2023, sendo mantidas todas as regras e restrições, divulgadas na Nota 14.6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

11.7. Resultado por ação

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

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

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

	Controladora e Consolidado	
	06-2024	06-2023
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	19.096	28.806
Média ponderada de ações ordinárias	334.150.965	316.027.409
Efeito de diluição oriundo das opções de ações (a)	16.942.416	16.942.416
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	351.093.381	332.969.825
Lucro líquido básico por ação	0,0571	0,0912
Lucro líquido diluído por ação	0,0544	0,0865

(a) Plano de investimentos (Nota 11.6).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

11.8. Participação de acionistas não controladores

Em 29 de janeiro de 2024, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de ações com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda., adquirindo o percentual de 30,77% da participação da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., passando a deter a totalidade de seu capital social votante (Nota 6.2). O preço de aquisição foi de R\$50.100, com reconhecimento de mais valia de R\$5.542, o montante de R\$10.000 foi pago no ato da assinatura do contrato de compra e venda de ações e R\$40.100 por meio de compensação de créditos detidos pela Companhia, conforme descrito na nota de partes relacionadas (Nota 12). A Companhia passou a consolidar a totalidade dos componentes dos ativos, passivos e resultados da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., o efeito da participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido na data de aquisição da participação é de R\$ 39.095.

No período findo em 30 de junho de 2024, a Companhia por meio de sua Controlada Tamboré Urbanismo Ltda., realizou a alienação de 12,50% de participação societária de treze controladas indiretas no montante de R\$426. A operação visa o futuro desenvolvimento de projetos do segmento de Loteamento em parceria com a TEP Empreendimentos e Participações Ltda.

As entidades controladas nas quais a Companhia possui participação de acionistas não controladores em sua posição patrimonial consolidada estão divulgadas na nota explicativa de investimentos (Nota 6.1).

12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

Contas a receber e pagar com partes relacionadas	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	20.384
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.900	2.900
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	2.426	2.426
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	-	332
São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. (b)	-	40.269	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.198	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.435	4.433	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	317	-	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	285	285	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	284	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	207	207	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	147	147	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	121	124	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78	93	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77	-	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	3	-	-
	5.966	50.774	5.326	26.042
Circulante	-	40.269	5.326	26.042
Não Circulante	5.966	10.505	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Cury Construtora e Incorporadora S.A. (c)	-	-	3.161	2.976
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	2.426	2.426
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	196	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.600
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	-	332
São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. (b)	-	40.269	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.435	4.433	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78	93	-	-
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	5.726
	4.513	44.796	5.783	13.060
Circulante	-	40.269	5.783	13.060
Não Circulante	4.513	4.527	-	-

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

(b) Em 18 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. no valor de R\$40.100. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária de juros incorporados ao valor do mútuo (principal) e calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data de seu pagamento. Em 29 de janeiro de 2024, houve a quitação integral do mútuo, mediante a compensação de créditos como parte do pagamento das ações da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme descrito na nota de investimentos (Nota 6.2).

(c) Em 19 de outubro de 2023, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a Cury Construtora e Incorporadora S.A. no valor de R\$ 2.900, conversível em participação societária, com a finalidade de realizar uma parceria imobiliária. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária de juros incorporados ao valor do mútuo (principal) e calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data de conversão do mútuo ou até seu pagamento, com vencimento em outubro de 2024.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Dividendos				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	16.100	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15.000	-	-
TGSP-27 SPE Ltda.	-	10.783	-	-
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.879	-	-
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.290	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.905	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.477	8.764	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.141	-	-
TGR Engenharia Ltda	4.068	-	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.630	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.118	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.644	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.067	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	939	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	593	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	504	504	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	301	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	151	151	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	25.971
	13.581	94.192	-	25.971

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Dividendos				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	16.100	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.477	8.764	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	301	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.226
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	731
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	376	376
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	151	151
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	25.971
	8.858	25.548	527	29.455

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	86.706	19.941	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	52.450	14.400	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33.473	15.332	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.960	3.080	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.655	3.254	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.507	4.693	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.807	5.187	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.595	476	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.782	4.647	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.656	5.282	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.253	68	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.404	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.094	6.096	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.952	3.026	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.361	224	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.338	20.403	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.910	486	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.657	3.215	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.980	2.486	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.947	-	-	-
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.669	285	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.584	425	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.482	604	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.567	963	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.538	1.538	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.346	305	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.126	502	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	996	266	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	933	211	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	760	-	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	735	320	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	708	32	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	669	102	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	663	663	-	-
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	470	71	-	-
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	347	9	-	-
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	306	45	-	-
TGSP-20 SPE Ltda.	280	14	-	-
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	268	39	-	-
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	265	40	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	263	75	-	-
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	261	36	-	-
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	250	38	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	234	139	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	195	-	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	180	62	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	158	39	-	-
Amethyst SPE Ltda.	124	27	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	120	-	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Consolidado	
	06-2024	06-2023
Remuneração base	3.823	3.430
Remuneração variável	4.779	5.197
	8.602	8.627

Outras transações

Dois imóveis na cidade do Rio de Janeiro, onde se situam parte das instalações administrativas da Companhia, são locados junto a empresa do Grupo Brookfield, sendo que para um imóvel foi atribuído o custo mensal de R\$41 no período findo em 30 de junho de 2024 (R\$ 41 em 31 de dezembro de 2023) e para o outro imóvel foi atribuído o custo mensal de R\$17 no período findo em 30 de junho 2024 (R\$17 em 31 de dezembro de 2023), reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são respectivamente de doze anos e cinco anos, com término previsto para 31 de maio de 2028 e 30 de novembro de 2027, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel.

Em 14 de setembro de 2023, a Companhia celebrou um contrato de locação junto a um Fundo de Investimento Imobiliário do Grupo Brookfield, sendo certo que o imóvel locado está destinado para as instalações administrativas da Companhia na cidade de São Paulo, tendo a mudança de escritório ocorrido no primeiro trimestre de 2024. O custo mensal atribuído é de R\$442, reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, tendo sido concedida isenção no pagamento do aluguel mensal pelo prazo de 13 meses, do período de 14 de setembro de 2023 a 13 de outubro de 2024. O prazo de locação é de 6 anos, com término previsto para 13 de setembro de 2029.

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia, no montante de R\$49.346 em 30 de junho de 2024 (R\$43.062 em 30 de junho de 2023), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo eliminados os lucros não realizados.

13. Receita operacional líquida

	Controladora			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Receita de serviços prestados (b)	390	690	68	204
Receita operacional bruta	390	690	68	204
(-) Impostos sobre as receitas	(56)	(99)	(10)	(29)
Receita operacional líquida	334	591	58	175

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	341.827	651.231	238.371	500.749
Receita de serviços prestados (b)	2.300	6.922	5.492	11.860
Provisão para distratos	(11.693)	(161)	1.422	9.097
Receita operacional bruta	332.434	657.992	245.285	521.706
(-) Impostos sobre as receitas	(6.889)	(14.164)	(10.022)	(19.093)
Receita operacional líquida	325.545	643.828	235.263	502.613

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

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

14. Custos operacionais

	Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Construções	(110.320)	(210.955)	(85.532)	(167.993)
Terrenos	(89.791)	(158.631)	(37.861)	(75.674)
Incorporação	(9.285)	(16.362)	(7.800)	(14.069)
Gerenciamento de obra	(9.513)	(19.328)	(4.962)	(11.295)
Permutas	(19.022)	(35.567)	(9.960)	(35.503)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(11.938)	(27.884)	(13.633)	(22.781)
Provisão para distratos	11.069	3.323	(1.429)	(7.554)
Mão de obra	(17.834)	(33.809)	(15.015)	(28.104)
Redução ao valor realizável líquido (a)	284	1.565	1.080	1.161
Provisão para garantia	(2.730)	(5.208)	2.664	(1.755)
Outros custos de incorporação (b)	(144)	(192)	(213)	1.656
	(259.224)	(503.048)	(172.661)	(361.911)

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

(b) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

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

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota 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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações trimestrais:

	Consolidado	
	06-2024	06-2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	2.104.531	1.895.508
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.363.700	1.184.812
Receita de vendas a apropriar (a-b)	740.831	710.696
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	11.314	1.409
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(23.525)	(11.899)
Receita indenização por distratos	(1.289)	(1.988)
Total provisão para distratos	(13.500)	(12.478)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.520.591	1.349.712
(b) Custo de construção incorridos	(982.549)	(833.689)
Encargos financeiros apropriados	(18.521)	(14.441)
(c) Distratos - custos de construção	21.761	11.634
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	559.803	527.657
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	64,62%	61,77%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.431.418	1.418.874
(b) Custo de construção Incorridos	(745.309)	(850.363)
Encargos financeiros apropriados	(11.194)	(12.994)
Total	(756.503)	(863.357)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	686.109	568.511

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. Estes 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

16. Despesas com vendas

	Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Comissão de vendas	(6.474)	(12.323)	(4.063)	(9.733)
Despesas comerciais	(7.362)	(10.317)	(2.731)	(7.019)
Estandes de vendas	(7.756)	(13.619)	(9.626)	(19.249)
Promoção e propaganda	(15.254)	(28.199)	(10.232)	(20.765)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	125	319	(86)	311
	(36.721)	(64.139)	(26.738)	(56.455)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Despesas com assessoria e consultoria	(610)	(735)	(444)	(444)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(31)	(54)	-	-
Impostos e taxas	(318)	(1.140)	(543)	(764)
Depreciação e amortização	(704)	(1.397)	-	-
Outras despesas	(447)	(767)	(74)	(145)
	(2.110)	(4.093)	(1.061)	(1.353)

	Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Despesas com pessoal	(18.990)	(40.423)	(19.578)	(41.221)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(4.301)	(9.276)	(5.293)	(6.845)
Despesas com assessoria e consultoria	(6.309)	(11.719)	(6.539)	(12.135)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(185)	(549)	(296)	(437)
Despesas com viagens	(435)	(917)	(413)	(690)
Impostos e taxas	(379)	(1.640)	(817)	(1.464)
Depreciação e amortização	(1.457)	(5.470)	(1.911)	(3.834)
Outras despesas	(617)	(1.786)	(972)	(1.959)
	(32.673)	(71.780)	(35.819)	(68.585)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(9.216)	(18.448)	(8.184)	(16.904)
Despesas bancárias	(193)	(393)	(151)	(288)
Outras despesas financeiras	(105)	(244)	(138)	(1.474)
Juros arrendamentos	(626)	(1.218)	-	-
Total da despesa financeira	(10.140)	(20.303)	(8.473)	(18.666)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.920	3.770	1.277	2.248
Outras receitas financeiras	27	37	-	117
Total da receita financeira	1.947	3.807	1.277	2.365
Resultado financeiro líquido	(8.193)	(16.496)	(7.196)	(16.301)

	Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(11.283)	(20.670)	(2.476)	(9.088)
Despesas bancárias	(461)	(517)	(148)	(375)
Outras despesas financeiras	(426)	(894)	(920)	(2.860)
Juros arrendamentos	(282)	(965)	(546)	(1.040)
Total da despesa financeira	(12.452)	(23.046)	(4.090)	(13.363)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	9.749	20.900	11.904	25.901
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	374	1.566	-	-
Outras receitas financeiras	2.060	3.318	1.122	2.426
Total da receita financeira	12.183	25.784	13.026	28.327
Resultado financeiro líquido	(269)	2.738	8.936	14.964

- (a) Para fins de consolidação, uma parte dos 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01- 2024 à 30-06- 2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Despesas com demandas judiciais	-	(91)	-	-
Custas judiciais	(3)	(82)	-	-
Amortização de mais valia	(489)	(429)	(849)	(1.204)
Outros	(1.750)	(2.102)	377	3.091
	(2.242)	(2.704)	(472)	1.887

	Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Reversão (Provisão) para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	591	1.027
Despesas com demandas judiciais	(2.564)	(4.932)	(3.734)	(4.880)
Gastos com unidades	(3.233)	(5.951)	(1.891)	(4.061)
Provisão para garantia (a)	351	(325)	1.513	9.470
Custas judiciais	(759)	(1.659)	(2.226)	(2.624)
Provisão redução ao valor realizável líquido	(268)	(411)	(382)	(1.689)
Cessão de direitos potencial construtivo (b)	19.590	19.590	13.022	13.022
Perda com reembolsos de ligações definitivas (c)	-	-	(7.744)	(7.744)
Outros	(3.434)	(4.182)	(2.232)	(5.537)
	9.683	2.130	(3.083)	(3.016)

(a) Em março de 2023, reversão da provisão de garantia de projetos com partes relacionadas ERBE no montante de R\$8.024.

(b) Em maio 2024, venda do direito de Utilização da Operação Interligada do Empreendimento Residencial Skylux, cessão de direitos do potencial construtivo equivalente a uma área de 7.812,96 m² de área total edificada (Em 2023, venda de 5.208,64 m² de área total edificada).

(c) Perda efetiva com reembolsos de ligações definitivas de concessionárias em projetos desenvolvidos no Rio de Janeiro.

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

20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Controladora			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	10.725	19.096	10.034	28.806
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(3.647)	(6.493)	(3.412)	(9.794)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva	-	-	-	-
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	7.798	14.211	6.359	15.095
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	-	-
Créditos fiscais não constituídos	(4.151)	(7.682)	(2.658)	(4.891)
Outras diferenças permanentes	-	(36)	(289)	(410)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Consolidado			
	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	22.498	40.747	23.029	56.984
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(7.649)	(13.854)	(7.830)	(19.375)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva	-	-	-	-
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	5.493	10.546	5.825	9.988
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	887	7.796	4.946	12.598
Créditos fiscais não constituídos	(12.269)	(32.529)	(10.340)	(28.766)
Outras diferenças permanentes	2.037	6.687	(3.725)	(1.085)
Imposto de renda e contribuição social	(11.501)	(21.354)	(11.124)	(26.640)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(15.406)	(24.133)	(9.470)	(19.483)
Imposto de renda e contribuição social diferido	3.905	2.779	(1.654)	(7.157)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(11.501)	(21.354)	(11.124)	(26.640)
Taxa efetiva	51,12%	52,41%	48,30%	46,75%

(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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	42.846	39.569
	42.846	39.569
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.868	14.370
Pis e Cofins diferidos	12.796	13.331
	27.664	27.701
Circulante	9.476	11.553
Não circulante	18.188	16.148

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

	Consolidado	
	06-2024	12-2023
Prejuízo fiscal e base negativa	42.846	39.569
Dif. de critérios IN 84/1.979	(14.868)	(14.370)
Total débitos diferidos líquidos	27.978	25.199
Ativo diferido	42.846	39.569
Passivo diferido	(14.868)	(14.370)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

As empresas do grupo 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.

21.1. Gestão do risco de capital

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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	
	06-2024	12-2023	06-2024	12-2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	275.681	276.772	728.320	753.549
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(102.869)	(70.296)	(370.069)	(402.874)
Dívida líquida	172.812	206.476	358.251	350.675
Patrimônio líquido	2.740.779	2.695.712	2.744.845	2.740.922
	6%	8%	13%	13%

21.2. Risco de mercado

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

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

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

21.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

21.4. Gestão de risco de crédito

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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 com diferentes capacidades econômico-financeiras localizados principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro. A Companhia possui um Departamento de Gestão de Crédito para monitorar e coordenar o processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

21.5. Gestão do risco de liquidez

A Diretoria 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:

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 06-2024
Debêntures (Nota 7)	275.681	297.200	-	-	297.200
Fornecedores	622	622	-	-	622
Arrendamento mercantil	18.422	2.688	9.241	14.141	26.070
Saldo em 30 de junho de 2024	294.725	300.510	9.241	14.141	323.892

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 06-2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	728.320	378.985	461.705	24.638	865.328
Fornecedores	71.315	71.315	-	-	71.315
Arrendamento mercantil	21.153	3.532	10.562	15.149	29.243
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	384.080	112.187	171.856	117.396	401.439
Saldo em 30 de junho de 2024	1.204.868	566.019	644.123	157.183	1.367.325

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 30 de junho de 2024. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II <variação 50%
CDI	10,40%	13,00%	15,60%	7,80%	5,20%
IGP-M	3,42%	4,28%	5,13%	2,57%	1,71%
INCC	3,61%	4,51%	5,42%	2,71%	1,81%
TR	0,81%	1,01%	1,22%	0,61%	0,41%
IPCA	4,00%	5,00%	6,00%	3,00%	2,00%

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 relatório divulgado pelo Banco Itaú.

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 2,30-% 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 8,75% até 9,78% e indexados pela TR.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 0,81% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		06-2024	provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	100.666	10.469	7.852	5.235
Total dos ativos com riscos financeiros		100.666	10.469	7.852	5.235
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	622	65	81	97
Debêntures	CDI	276.082	28.713	35.891	43.069
Arrendamento mercantil	IPCA	18.422	737	921	1.105
Total dos passivos com riscos financeiros		295.126	29.515	36.893	44.271

		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		06-2024	Provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	341.653	35.532	26.649	17.766
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	140.024	4.789	3.592	2.394
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	518.824	18.730	14.047	9.365
Total dos ativos com riscos financeiros		1.000.501	59.051	44.288	29.525

		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		06-2024	provável	variação 25%	variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	28.391	2.953	3.691	4.429
Empréstimos de construção	TR	424.248	3.436	4.296	5.155
Debêntures	CDI	276.082	28.713	35.891	43.069
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	379.028	13.683	17.104	20.524
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	1.313	45	56	67
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	3.739	150	187	224
Arrendamento mercantil	IPCA	18.741	750	937	1.124
Arrendamento mercantil	IGP-M	2.412	82	103	124
Total dos passivos com riscos financeiros		1.133.954	49.812	62.265	74.716

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

21.7. Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de junho de 2024:

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 06-2024	Valor justo 06-2024	Valor contábil 06-2024	Valor justo 06-2024	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	100.666	100.666	341.653	341.653	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	624.351	641.121	3
	<u>100.666</u>	<u>100.666</u>	<u>966.004</u>	<u>982.774</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	275.681	275.681	728.320	719.927	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	384.080	401.439	3
	<u>275.681</u>	<u>275.681</u>	<u>1.112.400</u>	<u>1.121.366</u>	

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 12-2023	Valor justo 12-2023	Valor contábil 12-2023	Valor justo 12-2023	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	70.264	70.264	391.876	391.876	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	663.328	677.245	3
	<u>70.264</u>	<u>70.264</u>	<u>1.055.204</u>	<u>1.069.121</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	276.772	276.772	753.549	742.803	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	377.464	388.028	3
	<u>276.772</u>	<u>276.772</u>	<u>1.131.013</u>	<u>1.130.831</u>	

22. Informação por segmento

A Companhia possui basicamente duas divisões estratégicas que são seus segmentos reportáveis. Essas divisões são administradas de maneira segregada, pois exigem diferentes tratativas comerciais e de marketing. Portanto, de acordo com o CPC 22 — Informações por segmento, os segmentos são: Incorporação Imobiliária e Loteamento. As informações referentes ao resultado de cada segmento estão apresentadas abaixo. O resultado é avaliado pelos resultados do segmento antes dos impostos de renda e contribuição social pois a Diretoria entende que tal informação é a mais relevante na avaliação dos resultados dos respectivos segmentos para comparabilidade com outras entidades que operam no mesmo setor.

	Consolidado 06-2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	617.238	26.590	643.828
Custo de vendas e serviços	(486.761)	(16.287)	(503.048)
Lucro bruto	<u>130.477</u>	<u>10.303</u>	<u>140.780</u>
Despesas operacionais	(120.030)	(13.759)	(133.789)
Participação em empresas coligadas	31.018	-	31.018
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<u>41.465</u>	<u>(3.456)</u>	<u>38.009</u>
Resultado financeiro líquido	325	2.413	2.738
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>41.790</u>	<u>(1.043)</u>	<u>40.747</u>
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(20.112)	(1.242)	(21.354)
Lucro líquido do período	<u>21.678</u>	<u>(2.285)</u>	<u>19.393</u>
Depreciação	(5.369)	(101)	(5.470)
Ativo total	4.014.805	395.623	4.410.428
Passivo total	1.615.478	50.105	1.665.583
Patrimônio líquido	2.399.327	345.518	2.744.845

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

	Consolidado 06-2023		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	473.820	28.793	502.613
Custo de vendas e serviços	(349.973)	(11.938)	(361.911)
Lucro bruto	123.847	16.855	140.702
Despesas operacionais	(119.314)	(8.742)	(128.056)
Participação em empresas coligadas	29.374	-	29.374
Lucro operacional antes do resultado financeiro	33.907	8.113	42.020
Resultado financeiro líquido	12.888	2.076	14.964
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	46.795	10.189	56.984
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(24.841)	(1.799)	(26.640)
Lucro líquido do período	21.954	8.390	30.344
Depreciação	(3.762)	(72)	(3.834)
Ativo total	3.821.989	425.848	4.247.837
Passivo total	1.517.231	70.672	1.587.903
Patrimônio líquido	2.304.758	355.176	2.659.934

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 30 de junho de 2024 está demonstrada a seguir:

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	225.000
Risco de engenharia	1.480.978
Outros	157.511
	<u>1.863.489</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre julho de 2024 e junho de 2027. A Companhia mantém em 30 de junho de 2024 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

24. Transações não envolvendo caixa

No período findo em 30 de junho de 2024, a Companhia realizou transações não envolvendo caixa de aumento de capital no valor de R\$25.971 mediante a capitalização de créditos (dividendos) detidos pelos acionistas contra a Companhia (R\$44.199 em 31 de março de 2023). Não houve aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no período findo em 30 de junho de 2024 (R\$9.048 em 30 de junho de 2023). Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa.

25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 06-2024		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2024	1.844	65.257	300.204
2025	6.202	108.070	405.080
2026	6.048	103.317	330.498
Após 2026	15.149	107.436	28.168
	29.243	384.080	1.063.950

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de junho de 2024. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 30 de junho de 2024, a Companhia possui compromissos de R\$248.267 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

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, 08 de agosto de 2024.

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, 14.401, Torre Paineira, 1º 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 informações financeiras trimestrais - ITR da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2024.

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, 08 de agosto de 2024.

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, 14.401, Torre Paineira, 1º 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 nº 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 informações financeiras trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2024.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Woly nec
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores