

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	101
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	334.150.965
Preferenciais	0
Total	334.150.965
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.958.990	2.977.252
1.01	Ativo Circulante	193.151	479.539
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	65.924	31.537
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.840	3.034
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.336	5.578
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	119.051	439.390
1.01.08.03	Outros	119.051	439.390
1.01.08.03.01	Mútuo com partes relacionadas	5.964	67.424
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	112.891	371.966
1.01.08.03.03	Outros ativos	196	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.765.839	2.497.713
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	170.803	133.433
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	170.803	132.600
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	4.784	4.784
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	166.019	127.816
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	833
1.02.02	Investimentos	2.578.890	2.364.280
1.02.03	Imobilizado	16.146	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.958.990	2.977.252
2.01	Passivo Circulante	22.728	140.985
2.01.02	Fornecedores	273	377
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	273	377
2.01.03	Obrigações Fiscais	46	51
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	46	51
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	46	51
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.989	13.173
2.01.04.02	Debêntures	2.989	13.173
2.01.05	Outras Obrigações	19.420	127.384
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.759	61.340
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.759	61.340
2.01.05.02	Outros	16.661	66.044
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	44.199
2.01.05.02.04	Outros passivos	0	21.845
2.01.05.02.05	Arrendamento mercantil	16.661	0
2.02	Passivo Não Circulante	287.706	268.134
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	264.749	264.299
2.02.01.02	Debêntures	264.749	264.299
2.02.04	Provisões	22.957	3.835
2.02.04.02	Outras Provisões	22.957	3.835
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto	22.957	3.835
2.03	Patrimônio Líquido	2.648.556	2.568.133
2.03.01	Capital Social Realizado	531.182	331.182
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	161.599	317.400
2.03.04.01	Reserva Legal	19.886	19.886
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	141.713	297.514
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	36.224	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	161	336	341	531
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-722	-1.645
3.03	Resultado Bruto	161	336	-381	-1.114
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.208	59.140	79.773	166.480
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.017	-2.370	-955	-3.290
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.038	-151	-885	-4.859
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.263	61.661	81.613	174.629
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.369	59.476	79.392	165.366
3.06	Resultado Financeiro	-6.951	-23.252	-13.978	-19.595
3.06.01	Receitas Financeiras	3.639	6.004	1.155	4.529
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.590	-29.256	-15.133	-24.124
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.418	36.224	65.414	145.771
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-11	-11
3.08.01	Corrente	0	0	-11	-11
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.418	36.224	65.403	145.760
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.418	36.224	65.403	145.760
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0227	0,1111	0,2132	0,475
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0216	0,1056	0,2012	0,4483

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	7.418	36.224	65.403	145.760
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.418	36.224	65.403	145.760

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	199.138	235.542
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.991	744
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	36.224	145.771
6.01.01.02	Depreciação e amortização	280	27
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-61.661	-174.629
6.01.01.04	Amortização de mais valia	1.930	1.649
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	450	1.279
6.01.01.06	Juros e variação monetária	27.533	26.647
6.01.01.08	Juros/Atualização sobre arrendamentos	235	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	194.147	234.798
6.01.02.02	Tributos a compensar	-806	-1.201
6.01.02.03	Despesas antecipadas	1.242	24
6.01.02.04	Outros ativos	-94	-7.648
6.01.02.05	Partes relacionadas (ativo)	-5.964	12.837
6.01.02.06	Fornecedores	-104	71
6.01.02.07	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-5	-128
6.01.02.08	Outros passivos	-21.845	0
6.01.02.09	Partes relacionadas (passivo)	2.759	-63.368
6.01.02.10	Juros pagos	-40.111	-24.459
6.01.02.11	Recebimento e adiantamento de dividendos	259.075	318.670
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-164.751	-252.645
6.02.01	Recebimento por venda de investimento em participação societária	0	714
6.02.02	(Aumento) redução de capital nas investidas	-126.548	-170.989
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-38.203	-82.370
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	37.705
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	0	-225.000
6.03.03	Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	0	265.000
6.03.04	Custo com captações de empréstimos e debêntures	0	-1.795
6.03.05	Aumento de capital social	0	36.113
6.03.06	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	0	-500
6.03.07	Dividendos pagos a acionistas	0	-36.113
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	34.387	20.602
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.537	71.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	65.924	92.182

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	331.182	1.939.437	297.514	0	0	2.568.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	331.182	1.939.437	297.514	0	0	2.568.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	0	-155.801	0	0	44.199
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-155.801	0	0	44.199
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	36.224	0	36.224
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	36.224	0	36.224
5.07	Saldos Finais	531.182	1.939.437	141.713	36.224	0	2.648.556

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.113	-500	0	0	0	35.613
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.760	0	145.760
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.760	0	145.760
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	175.496	145.760	0	2.571.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	386	619
7.01.02	Outras Receitas	386	619
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.473	-9.110
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-1.736
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.473	-7.374
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.087	-8.491
7.04	Retenções	-280	-27
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-280	-27
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.367	-8.518
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	67.665	179.158
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.661	174.629
7.06.02	Receitas Financeiras	6.004	4.529
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	66.298	170.640
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	66.298	170.640
7.08.01	Pessoal	0	1
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	1
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	818	755
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.256	24.124
7.08.03.01	Juros	29.256	24.124
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	36.224	145.760
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	36.224	145.760

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.452.437	4.008.447
1.01	Ativo Circulante	2.927.278	2.505.790
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	359.049	471.137
1.01.03	Contas a Receber	493.648	546.046
1.01.03.01	Clientes	493.648	546.046
1.01.04	Estoques	1.927.648	1.305.659
1.01.06	Tributos a Recuperar	25.588	26.945
1.01.07	Despesas Antecipadas	12.792	19.565
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	108.553	136.438
1.01.08.03	Outros	108.553	136.438
1.01.08.03.01	Mútuo com partes relacionadas	0	67.424
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	6.013	13.702
1.01.08.03.03	Outros ativos	102.540	55.312
1.02	Ativo Não Circulante	1.525.159	1.502.657
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	830.776	784.595
1.02.01.04	Contas a Receber	44.340	71.093
1.02.01.04.01	Clientes	44.340	71.093
1.02.01.05	Estoques	724.802	631.575
1.02.01.07	Tributos Diferidos	35.141	35.524
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.766	44.838
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	4.526	4.527
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	21.240	40.311
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	727	1.565
1.02.02	Investimentos	450.944	471.980
1.02.03	Imobilizado	38.343	41.047
1.02.04	Intangível	205.096	205.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.452.437	4.008.447
2.01	Passivo Circulante	500.655	615.718
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	35.627	41.613
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	35.627	41.613
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	35.627	41.613
2.01.02	Fornecedores	63.863	54.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	63.863	54.550
2.01.02.01.01	Fornecedores	63.863	54.550
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.186	21.456
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.792	8.367
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	8.792	8.367
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	10.394	13.089
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	10.394	13.089
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	22.425	35.722
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	19.436	22.549
2.01.04.02	Debêntures	2.989	13.173
2.01.05	Outras Obrigações	348.640	442.536
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.973	61.340
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.973	61.340
2.01.05.02	Outros	331.667	381.196
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.234	50.339
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	2.954	4.950
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	191.639	221.473
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	125.816	70.667
2.01.05.02.07	Outros passivos	7.024	33.767
2.01.06	Provisões	10.914	19.841
2.01.06.02	Outras Provisões	10.914	19.841
2.01.06.02.04	Provisões	10.914	19.841
2.02	Passivo Não Circulante	1.265.624	819.515
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	630.175	479.997
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	365.426	215.698
2.02.01.02	Debêntures	264.749	264.299
2.02.02	Outras Obrigações	573.671	283.175
2.02.02.02	Outros	573.671	283.175
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	6.143	0
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	170.249	240.793
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	22.088	16.509
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	375.191	25.873
2.02.03	Tributos Diferidos	18.385	13.117
2.02.04	Provisões	43.393	43.226
2.02.04.02	Outras Provisões	43.393	43.226
2.02.04.02.04	Provisões	43.393	43.226
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.686.158	2.573.214
2.03.01	Capital Social Realizado	531.182	331.182
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	161.599	317.400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.01	Reserva Legal	19.886	19.886
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	141.713	297.514
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	36.224	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	37.602	5.081

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	284.268	786.881	402.061	1.107.699
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-224.263	-586.174	-278.847	-747.841
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-224.263	-586.174	-278.847	-747.841
3.03	Resultado Bruto	60.005	200.707	123.214	359.858
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-53.614	-152.296	-65.233	-221.446
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.076	-84.531	-32.343	-111.208
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.327	-102.912	-39.070	-119.110
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-14.899	-17.915	-12.080	-25.131
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.688	53.062	18.260	34.003
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.391	48.411	57.981	138.412
3.06	Resultado Financeiro	8.931	23.895	17.461	41.924
3.06.01	Receitas Financeiras	15.779	44.106	22.961	61.082
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.848	-20.211	-5.500	-19.158
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	15.322	72.306	75.442	180.336
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.510	-34.150	-7.770	-28.506
3.08.01	Corrente	-7.332	-26.815	-13.117	-34.867
3.08.02	Diferido	-178	-7.335	5.347	6.361
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.812	38.156	67.672	151.830
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	7.812	38.156	67.672	151.830
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.418	36.224	65.403	145.760
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	394	1.932	2.269	6.070
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0227	0,1111	0,2132	0,475
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0216	0,1056	0,2012	0,4483

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	7.812	38.156	67.672	151.830
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	7.812	38.156	67.672	151.830
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.418	36.224	65.403	145.760
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	394	1.932	2.269	6.070

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-321.145	123.770
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	38.271	195.898
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	72.306	180.336
6.01.01.02	Rendimento das aplicações financeiras	0	-3.249
6.01.01.03	Depreciação e amortização	7.029	8.689
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	14.182	21.457
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-3.089	-4.372
6.01.01.06	Provisão (reversão) para demandas judiciais	8.775	3.406
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-58.676	-58.815
6.01.01.08	Provisão de garantia	-3.348	14.214
6.01.01.09	Reversão valor realizável líquido nos estoques	1.244	-725
6.01.01.10	Provisão para distrato - parcela de estoques	8.390	-4.989
6.01.01.11	Provisão para perda de adiantamentos a fornecedores	-1.027	221
6.01.01.12	Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-303	934
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	-10.235	5.325
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-53.062	-34.003
6.01.01.15	Amortização da mais valia	1.930	1.649
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	450	1.279
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	-1.277	9.761
6.01.01.18	Juros e variação monetária	54.982	55.064
6.01.01.19	Provisão para multa por atraso de entrega	0	-284
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-359.416	-72.128
6.01.02.01	Contas a receber	92.778	154.144
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-630.126	112.978
6.01.02.03	Tributos a compensar	1.847	-18.364
6.01.02.04	Despesas antecipadas	6.773	11.386
6.01.02.05	Outros ativos	-45.338	59.912
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	1	5.094
6.01.02.07	Fornecedores	9.313	8.315
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-51.186	-49.215
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-8.931	-17.308
6.01.02.10	Provisões	-14.187	-13.308
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	-5.986	2.657
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	385.974	-282.105
6.01.02.13	Outros passivos	-26.743	1.477
6.01.02.14	Partes relacionadas (passivo)	4.358	15.539
6.01.02.15	Juros pagos	-63.324	-49.546
6.01.02.16	Recebimento e adiantamento de dividendos	7.689	8.720
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-22.328	-22.504
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	35.733	-24.276
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	0	25.298
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-8.686	-12.844
6.02.03	(Aumento) redução de capital nas investidas	12.733	-26.457
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	19.071	-10.273
6.02.07	Mútuo com partes relacionadas	12.615	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	173.324	-107.432
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-165.652	-672.540
6.03.03	Captação de empréstimos, financiamentos e Debêntures	307.693	592.738
6.03.04	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-3.543	-4.967
6.03.05	Custo com captações de empréstimos e debêntures	0	-1.795
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-2.545	-13.977
6.03.07	Aumento de capital social	0	36.113
6.03.08	Aumento (redução) de capital aos acionistas não controladores	31.228	-6.391
6.03.09	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	0	-500
6.03.10	Dividendos pagos a acionistas	0	-36.113
6.03.11	Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controladores	6.143	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-112.088	-7.938
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	471.137	586.089
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	359.049	578.151

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	331.182	1.939.437	297.514	0	0	2.568.133	5.081	2.573.214
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	331.182	1.939.437	297.514	0	0	2.568.133	5.081	2.573.214
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	0	-155.801	0	0	44.199	30.589	74.788
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-155.801	0	0	44.199	31.228	75.427
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-639	-639
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	36.224	0	36.224	1.932	38.156
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	36.224	0	36.224	1.932	38.156
5.07	Saldos Finais	531.182	1.939.437	141.713	36.224	0	2.648.556	37.602	2.686.158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.113	-500	0	0	0	35.613	-16.652	18.961
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113	-6.391	29.722
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-10.261	-10.261
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.760	0	145.760	6.070	151.830
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.760	0	145.760	6.070	151.830
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	175.496	145.760	0	2.571.989	11.040	2.583.029

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	815.600	1.144.371
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	799.550	1.132.496
7.01.02	Outras Receitas	15.747	12.809
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	303	-934
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-669.360	-947.584
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-543.897	-737.211
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-124.219	-211.097
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-1.244	724
7.03	Valor Adicionado Bruto	146.240	196.787
7.04	Retenções	-7.029	-8.689
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.029	-8.689
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	139.211	188.098
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	97.168	95.085
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.062	34.003
7.06.02	Receitas Financeiras	44.106	61.082
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	236.379	283.183
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	236.379	283.183
7.08.01	Pessoal	113.536	82.078
7.08.01.01	Remuneração Direta	89.741	70.997
7.08.01.02	Benefícios	16.376	7.482
7.08.01.03	F.G.T.S.	7.419	3.599
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	64.476	30.117
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.211	19.158
7.08.03.01	Juros	20.211	19.158
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	38.156	151.830
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	36.224	145.760
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.932	6.070

Comentário do Desempenho



Relações com
Investidores

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T23

Divulgação de Resultados 3T23

TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T23

São Paulo, 9 de novembro de 2023 - 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 terceiro trimestre de 2023 (3T23). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$), e foram extraídas das 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 3T23

Performance operacional (% Tegra)	<ul style="list-style-type: none"> • Vendas brutas de R\$ 340 milhões (% Tegra) • VSO Bruto trimestral de 10,0% e VSO Bruto LTM de 28,4% • Vendas de estoque pronto de R\$ 120 milhões • Entregas de R\$299 milhões (% Tegra) • Estoque total de R\$ 3,0 bilhões a valor de mercado • Landbank total de R\$ 9,8 bilhões em VGV
Performance financeira	<ul style="list-style-type: none"> • Receita líquida operacional de R\$ 284 milhões • Lucro bruto de R\$ 60 milhões • Margem bruta de 21,1%, e margem bruta ex-juros de 25,7% • Lucro líquido de R\$ 8 milhões, com margem líquida de 2,7%
Liquidez e endividamento	<ul style="list-style-type: none"> • Consumo de caixa operacional de R\$ 122 milhões • Variação de caixa total de R\$ -26 milhões • Caixa bruto de R\$ 359 milhões e dívida bruta de R\$ 653 milhões • Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 24,3% e líquido de 10,9%

CONTATOS DE RI

RI@TEGRAINCORPORADORA.COM.BR
 HTTP://RI.TEGRAINCORPORADORA.COM.BR

ALEXANDRE WOLYNEC

CFO E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ANA MACARENA RUIZ TROSTER

GERENTE GERAL DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

BRYAN PINHO ROQUE

ESPECIALISTA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T23

Sumário

DESTAQUES DO 3T23	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	10
DISTRATOS.....	9
ESTOQUE	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	12
ENTREGAS.....	14
OBRAS EM ANDAMENTO	14
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	15
RECEITA LÍQUIDA.....	15
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	15
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	16
DESPESAS COMERCIAIS	16
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	16
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS.....	17
RESULTADO FINANCEIRO	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	18
CONTAS A RECEBER.....	19
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR.....	19
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS.....	19
ESTRUTURA FINANCEIRA	20
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	20
OUTRAS INFORMAÇÕES	21
INDICADORES ESG	21
ANEXOS	22
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	22
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	24
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	25
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	26
ANEXO 6: LANÇAMENTOS	27
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	28
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	29

Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados do terceiro trimestre de 2023.

No contexto do início do ciclo de redução dos juros, aproveitamos a melhora do Índice de Confiança do Consumidor (ICC) para realizar ações comerciais assertivas. Com essa estratégia, viabilizamos significativa aceleração das vendas no trimestre, não obstante a decisão de revisar e postergar os lançamentos previstos, de modo a aproveitar as oportunidades trazidas pelo Novo Plano Diretor do Município de São Paulo e gerar maior valor a longo prazo.

Investimento no Futuro

A detalhada reavaliação de todos os lançamentos programados para este ano na cidade de São Paulo quantificou ganhos potenciais decorrentes das seguintes alterações introduzidas no Plano Diretor: (i) nova regra para vagas de garagem, que agora permite uma vaga a cada 60m² de área privativa residencial; (ii) redução do número mínimo de unidades por terreno, mediante pagamento de contrapartida; e (iii) aumento de até 20% da área vendável, mediante pagamento de contrapartida para a cota de solidariedade.

Nesse processo, identificamos ganhos potenciais que totalizam R\$ 559 milhões de VGV adicional, incluindo benefícios em quatro projetos que seriam lançados neste segundo semestre de 2023. A decisão de postergá-los garante expansão rentável em nossos mercados-alvo e geração de valor para todos os nossos *stakeholders*; entre eles, clientes e acionistas.

Disciplina Operacional

A despeito da ausência de lançamentos no trimestre, nosso volume de vendas cresceu 42% em relação ao trimestre anterior, somando R\$ 340 milhões (% Tegra), dos quais R\$ 120 milhões se referem à comercialização de estoque pronto. O resultado reflete os esforços do time comercial da Companhia e o sucesso de campanhas pontuais para fazer frente ao cenário competitivo em nossas regiões de atuação.

Em agosto, entregamos dois empreendimentos: no segmento de alta renda, o Home Boutique, situado em Niterói (RJ), com VGV total de R\$ 128 milhões; e, no segmento de média renda, o TEG Vila Carrão, em São Paulo, capital, com VGV total de R\$ 171 milhões. Ambos receberam a certificação AQUA para construções sustentáveis, sem nenhum apontamento, confirmando nosso comprometimento com a qualidade e a sustentabilidade de nossos produtos.

Solidez Financeira

Nesse terceiro trimestre do ano, nossa receita líquida teve crescimento de 21%, com redução de 5,5 p.p. na margem bruta em relação ao trimestre anterior, principalmente em função dos incrementos em orçamento de obra (impacto de 2,0 p.p.) e das ações comerciais realizadas no período (impacto de 3,5 p.p.).

Destacamos que a disciplina financeira característica da cultura Tegra nos impele a buscar sempre o melhor equilíbrio entre margens e volume saudável de vendas. Nesse sentido, prosseguimos privilegiando a preservação da nossa forte estrutura de capital, com baixa alavancagem e alta liquidez, expressas por dívida líquida correspondente a 10,9% do Patrimônio Líquido e saldo de caixa de R\$ 359 milhões. Com isso, estamos preparados para enfrentar os desafios com tranquilidade e seguir aproveitando as oportunidades que o mercado nos apresenta.

Divulgação de Resultados 3T23

Sustentabilidade

Com muito orgulho, recebemos, pelo segundo ano consecutivo, o prêmio Master Imobiliário por Melhores Práticas em ESG, em decorrência do nosso plano Cidades Regenerativas 2030, alinhado à Agenda 2030 e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

Mantendo-nos na vanguarda em sustentabilidade, participamos pela primeira vez do Programa Brasileiro GHG Protocol, que padroniza ferramentas de cálculo de emissões de gases do efeito estufa (GEE), e obtivemos o selo ouro, conferido às empresas que alcançam o mais alto nível de qualificação do programa.

A determinação de integrar nossas agendas de inovação e sustentabilidade no dia a dia das operações foi reconhecida com o Prêmio Destaque de Inovação da Aberimest (Associação Brasileira das Empresas de Engenharia e Profissionais das Telecomunicações e Infraestrutura) pelos projetos Ecotapume e pelo uso da tecnologia de Realidade Aumentada nas obras.

Perspectivas

Caminhamos para o fechamento de 2023 otimistas com o ano que está por vir. Em meio a um cenário positivo de queda de juros e inflação controlada, lançaremos empreendimentos já ajustados ao novo Plano Diretor de São Paulo, com claros benefícios para nossos clientes e melhores resultados para a Companhia, sempre alinhados ao propósito de criar empreendimentos imobiliários 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.

Divulgação de Resultados 3T23

Resumo de indicadores

	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22	9M22	9M23	9M23 vs 9M22
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	-	1	-	n.a.	5	2	-60%
GVV lançamentos (100%)	-	270.733	-	n.a.	543.641	483.164	-11%
GVV lançamentos (% Tegra)	-	135.367	-	n.a.	486.509	241.583	-50%
Participação Tegra	n.a.	50%	n.a.	n.a.	89%	50%	n.a.
Número de unidades lançadas	-	194	-	n.a.	867	365	-58%
Área útil das unidades lançadas em m ² (ex Tamboré)	-	16.772	-	n.a.	56.960	33.947	-40%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	302.705	284.698	392.561	+30%	1.043.955	933.211	-11%
Vendas brutas (% Tegra)	279.797	239.355	339.543	+21%	942.687	797.874	-15%
Participação Tegra	92%	84%	86%	n.a.	90%	85%	n.a.
Número de unidades vendidas	467	381	583	+25%	1.622	1.301	-20%
Área útil das unidades vendidas em m ² (ex Tamboré)	30.722	26.877	36.300	+18%	102.230	86.474	-15%
VSO trimestral (% Tegra)	9,6%	6,6%	10,0%	0,4 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	12,1%	10,9%	11,1%	-1,0 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
VSO LTM (% Tegra)	34,4%	25,8%	28,4%	-6,1 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
GVV distratos (100%)	64.651	35.978	62.725	-3%	194.089	157.821	-19%
GVV distratos (% Tegra)	62.093	32.502	58.063	-6%	183.181	144.208	-21%
Número de unidades distratadas	90	48	72	-20%	268	196	-27%
Entregas							
Número de empreendimentos entregues	5	1	2	-60%	14	3	-79%
GVV entregue (100%) (GVV de lançamento)	762.854	246.078	298.590	-61%	1.884.650	544.667	-71%
GVV entregue (% Tegra) (GVV de lançamento)	762.854	246.078	298.590	-61%	1.884.650	544.667	-71%
Número de unidades entregues	1.580	281	481	-70%	3.297	762	-77%
Área útil entregue em m ² (ex Tamboré)	88.062	20.009	32.663	-63%	196.133	52.672	-73%
Banco de terrenos (GVV)							
Banco de terrenos - VGV (100%)	9.134.584	10.575.332	11.759.427	+29%	9.134.584	11.759.427	+29%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	7.267.638	8.201.461	9.290.317	+28%	7.267.638	9.290.317	+28%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	402.061	235.263	284.268	-29%	1.107.699	786.881	-29%
Lucro bruto	123.214	62.602	60.005	-51%	359.858	200.707	-44%
Margem bruta	30,6%	26,6%	21,1%	-9,5 p.p.	32,5%	25,5%	-7,0 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	35,6%	32,4%	25,7%	-9,9 p.p.	36,6%	30,1%	-6,5 p.p.
Lucro líquido	67.672	11.905	7.812	-88%	151.830	38.156	-75%
Margem líquida	16,8%	5,1%	2,7%	-14,1 p.p.	13,7%	4,8%	-8,9 p.p.
ROE anualizado	10,9%	1,8%	1,2%	-9,7 p.p.	7,9%	1,9%	-6,0 p.p.
Receitas a apropriar	808.907	710.696	644.423	-20%	808.907	644.423	-20%
Custos a apropriar	(566.222)	(516.023)	(476.651)	-16%	(566.222)	(476.651)	-16%
Resultado a apropriar	242.685	194.673	167.772	-31%	242.685	167.772	-31%
Margem dos resultados a apropriar	30,0%	27,4%	26,0%	-4,0 p.p.	30,0%	26,0%	-4,0 p.p.
Dívida líquida	(21.130)	219.958	293.551	-1489%	(21.130)	293.551	-1489%
Dívida líquida (ex-SFH)	(310.717)	(107.268)	(91.311)	-71%	(310.717)	(91.311)	-71%
Patrimônio líquido	2.583.029	2.659.934	2.686.158	+4%	2.583.029	2.686.158	+4%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	-0,8%	8,3%	10,9%	11,7 p.p.	-0,8%	10,9%	11,7 p.p.
Ativos totais	4.171.406	4.247.837	4.456.139	+7%	4.171.406	4.456.139	+7%
Geração/consumo caixa (operacional)	27.614	(68.713)	(121.844)	-541%	123.668	(321.145)	-360%

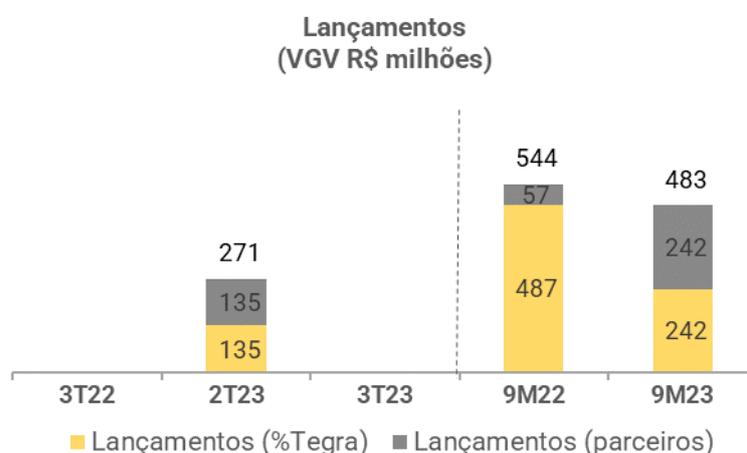
Notas: A partir do 1T23, visando alinhamento às práticas de mercado para o negócio de desenvolvimento urbano, a Companhia passou a excluir do %Tegra a parte do parceiro ("terrenista"). O impacto desta mudança nas vendas de 2022 (% Tegra) seria inferior a 1%. Adicionalmente, a partir de 2023, a Companhia reclassificou a provisão para garantia da rubrica de outras despesas operacionais para custos operacionais. Para fins de comparação, e em linha com os ITRs de 31/03/2023, 30/06/2023 e 30/09/2023, os valores referentes a 2022 foram ajustados neste sentido.

Divulgação de Resultados 3T23

Performance Operacional

LANÇAMENTOS

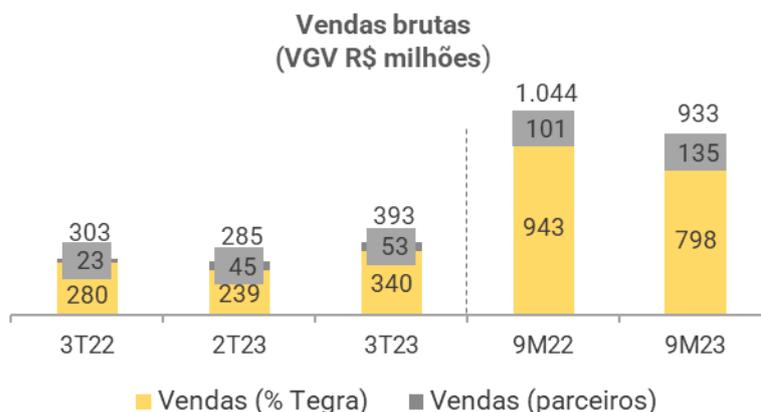
No 3T23, não realizamos nenhum lançamento, devido à reavaliação de projetos frente ao novo Plano Diretor de São Paulo. Dessa forma, no 9M23, os lançamentos da Companhia atingiram R\$ 242 milhões de VGV (%Tegra), o que representa diminuição de 50% frente ao mesmo período do ano anterior. Cabe destacar que em uma visão 100%, a queda foi menor, de 11%, dado que a Companhia lançou mais projetos em parceria em 2023.



VENDAS BRUTAS

As vendas brutas atingiram R\$340 milhões (% Tegra) no 3T23, aumento de 21% frente ao 3T22 e de 42% frente ao trimestre anterior, refletindo os esforços da Companhia e seu time comercial para acelerar vendas, que incluíram campanhas pontuais e a abertura de duas Tegra Stores, showrooms para atender clientes.

Dessa forma, no 9M23, a Companhia registrou um total de vendas brutas de R\$798 milhões (% Tegra), queda de 15% em relação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido ao menor volume de lançamentos.



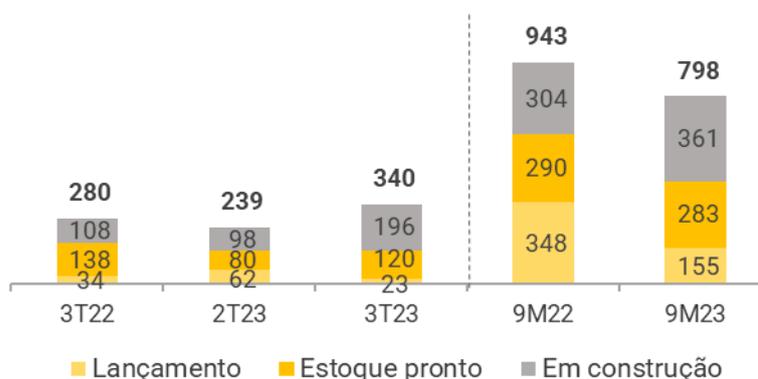
Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T23

No 3T23, o volume de vendas de estoque pronto¹ foi de R\$ 120 milhões (% Tegra) e representou 35% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de lançamentos foi de R\$ 23 milhões (% Tegra), ou 7% do total, enquanto as vendas de estoque em construção atingiram R\$ 196 milhões (% Tegra), 58% do volume de vendas.

Vendas brutas (% Tegra) - Estoque vs.Lançamentos
(VGV R\$ milhões)



Em termos da localização dos produtos, do volume de vendas % Tegra no 3T23, (i) a cidade de São Paulo representou 78%; (ii) a cidade do Rio de Janeiro representou 16%; (iii) Campinas representou 5%; e (iv) empreendimentos Tamboré alcançaram 1%. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	121.315	87.566	11.428	160
SP - Zona sul	138.015	120.156	9.231	155
SP - Zona leste	44.805	44.805	5.012	80
SP - Zona norte	9.652	9.652	1.303	23
Campinas	17.774	17.774	1.817	17
Rio de Janeiro	55.494	55.494	7.509	129
Total Tegra	387.055	335.448	36.300	564
Total Tamboré	5.506	4.095	9.344	19
Total	392.561	339.543	45.644	583

¹ Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; Em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento e; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T23

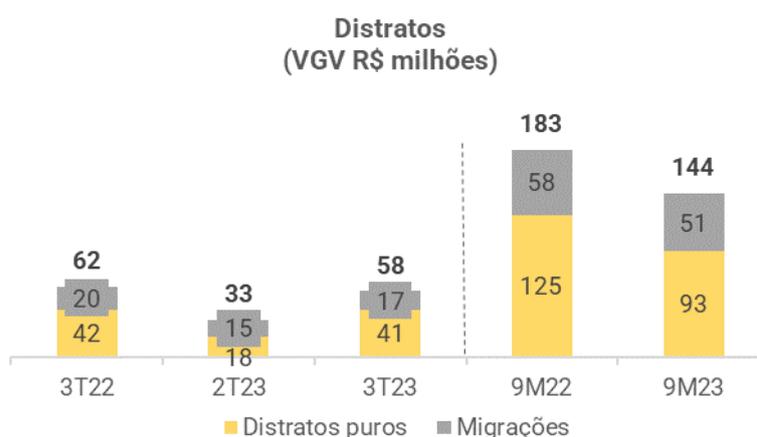
Já na ótica dos segmentos, do volume de vendas % Tegra no 3T23, (i) 40% foram no segmento de alta renda; (ii) 22% foram no segmento de média-alta renda; (iii) 37% foram no segmento de média renda; e (iv) 1% foi no segmento Tamboré, de desenvolvimento urbano. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	152.522	136.122	10.644	146
Médio alto	103.050	74.022	8.724	141
Médio	131.482	125.304	16.933	277
Total Tegra	387.055	335.448	36.300	564
Total Tamboré	5.506	4.095	9.344	19
Total	392.561	339.543	45.644	583

DISTRATOS

No 3T23, o valor de distratos atingiu R\$58 milhões, redução de 6% em relação ao 3T22. Com isso, nos 9M23, a Tegra distratou R\$144 milhões, queda de 21% na comparação anual, refletindo a gestão e controles da Companhia no tema, além do menor volume de entregas. Vale comentar também que a queda de distratos ocorreu principalmente nos distratos puros.

Adicionalmente, destacamos que, do valor total do 3T23, R\$41 milhões referem-se a distratos puros, em que os clientes terminaram seus contratos conforme a lei vigente, enquanto R\$17 milhões (29%) estão relacionados a clientes que terminaram seus contratos originais e migraram para outras unidades em estoque da Companhia, seja via upgrade ou downgrade da compra original. Deste valor distratado para fins de migração, a Companhia gerou R\$10 milhões em novas vendas.



Como % da venda bruta, o nível de distratos atingiu 17% no trimestre, melhoria de 5,1 p.p. frente ao 3T22. Lembramos que usualmente existe um descasamento temporal entre a data da venda e a data do distrato, normalmente mais concentrada no momento do repasse, que ocorre na entrega do empreendimento. Dessa forma, o volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

Divulgação de Resultados 3T23

Dessa forma, no 3T23, o volume de vendas líquidas (após distratos totais) atingiu R\$ 281 milhões (% Tegra), crescimento de 29% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e de 36% frente ao 2T23.

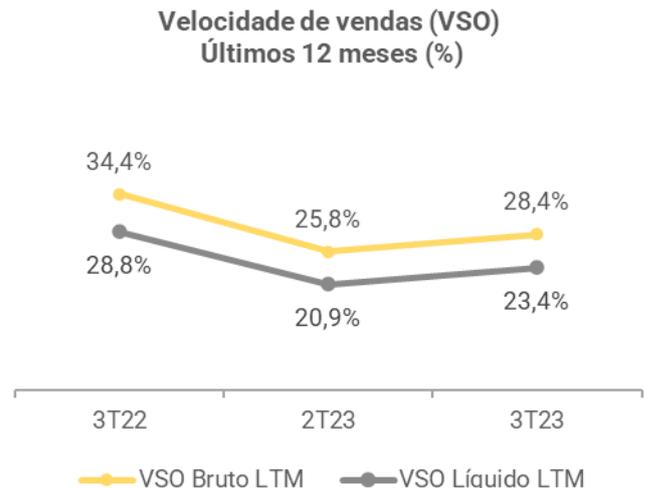
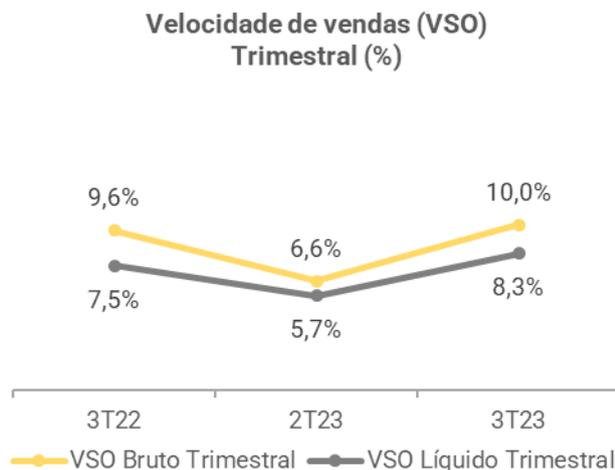
A tabela abaixo exhibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas nos períodos:

Distratos (R\$ mil)	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22	9M22	9M23	9M23 vs 9M22
Vendas brutas	279.797	239.355	339.543	21%	944.121	797.874	-15%
Distratos	(62.093)	(32.502)	(58.063)	-6%	(183.181)	(144.208)	-21%
Vendas líquidas	217.704	206.853	281.480	29%	760.940	653.666	-14%
Distratos / Vendas brutas	22,2%	13,6%	17,1%	-5,1p.p	19,4%	18,1%	-1,3p.p

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO bruto trimestral da Companhia atingiu 10,0% no 3T23, uma considerável aceleração frente ao 2T23 e em linha com o mesmo período do ano anterior. Nos últimos 12 meses (LTM) o índice VSO bruto atingiu 28,4% no 3T23 vs. 25,8% no trimestre anterior. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (17,6%), seguido de lançamentos (11,1%) e estoque em construção (7,8%).

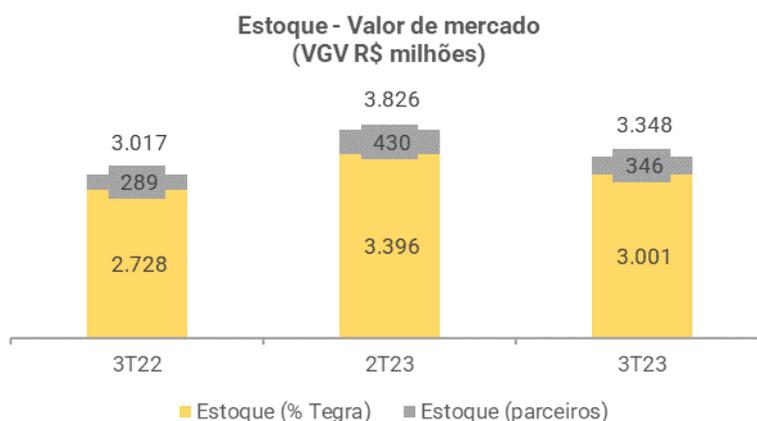
Quando olhamos para o VSO líquido trimestral, há uma melhoria tanto na comparação anual quanto trimestral, refletindo também a redução no nível de distratos detalhada acima.



Divulgação de Resultados 3T23

ESTOQUE

Ao final do 3T23, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 3,0 bilhões (% Tegra), redução de 12% em relação ao 2T23, principalmente devido à aceleração nas vendas e ausência de lançamentos no trimestre.



A tabela abaixo exibe as informações do estoque ao final do 3T23 por estágio dos projetos, sendo que a maior parte, 78% refere-se à projetos em construção.

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	517.817	501.805	751	17%	23%
Em construção	2.500.299	2.334.787	2.318	78%	70%
Lançamento	329.681	164.840	260	5%	8%
Total	3.347.798	3.001.433	3.329	100%	100%

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

Região	3T22	2T23	3T23
SP - Zona oeste	729.414	720.694	602.383
SP - Zona sul	883.406	1.605.868	1.438.973
SP - Zona leste	427.038	482.962	442.927
SP - Zona norte	62.124	57.321	36.108
Campinas	221.986	210.512	222.071
Rio de Janeiro	353.653	279.518	223.997
Total Tegra	2.677.620	3.356.876	2.966.459
Total Tamboré	50.427	39.344	34.974
Total	2.728.047	3.396.219	3.001.433

Divulgação de Resultados 3T23

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

Segmento	3T22	2T23	3T23
Alto	1.227.224	1.783.589	1.671.486
Médio alto	535.312	720.098	575.925
Médio	915.085	853.189	719.048
Total Tegra	2.677.620	3.356.876	2.966.459
Tamboré	50.427	39.344	34.974
Total	2.728.047	3.396.219	3.001.433

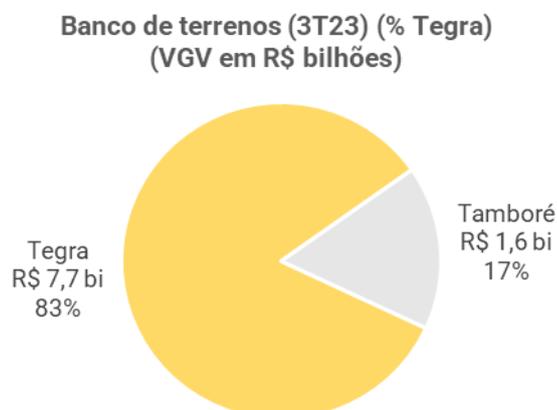
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 3T23, o banco de terrenos² da Companhia atingiu R\$ 9,3 bilhões de VGV (% Tegra) sendo 83% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 17% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre São Paulo (77%), Rio de Janeiro (16%) e outros (7%).

A reavaliação dos projetos, de acordo com o Novo Plano Diretor de São Paulo, gerou um acréscimo de R\$ 559 milhões de VGV Potencial no banco de terrenos da Companhia. Adicionalmente, atualizamos o VGV dos projetos beneficiados pelo Plano Diretor, corrigindo as viabilidades no tempo, que gerou um ganho adicional de R\$596 milhões, impactos já refletidos no VGV total de R\$9,3 bilhões reportado acima.

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

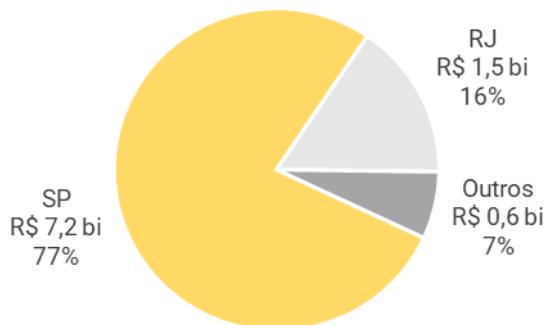
Complementarmente, ao final do 3T23, a Companhia tinha um grupo de terrenos opционados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 507 milhões de VGV (adicionais ao valor de R\$ 9,3 bilhões detalhado acima).



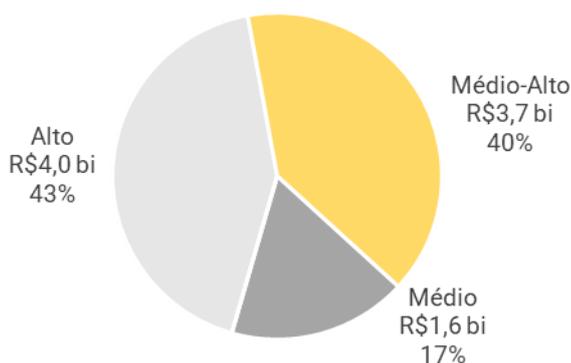
² Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

Divulgação de Resultados 3T23

Banco de terrenos por estado (3T23) (%Tegra)
 (VGV em R\$ bilhões)

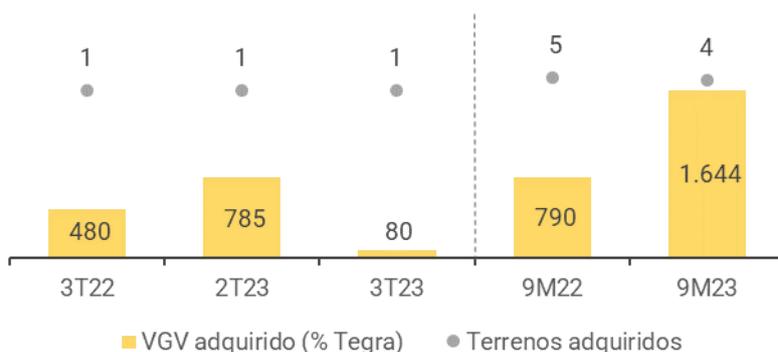


Banco de terrenos por segmento (3T23) (% Tegra)
 (VGV em R\$ bilhões)



No 3T23, a Companhia adquiriu um novo terreno para desenvolvimento urbano, localizado na cidade Jundiaí, no interior do estado de São Paulo, considerada uma região de alta renda. Este terreno possui R\$ 80 milhões de VGV potencial de lançamento (%Tegra) e fortalece nosso banco de terrenos, nos permitindo expandir com rentabilidade em nossos mercados-alvo nos próximos anos.

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



Comentário do Desempenho



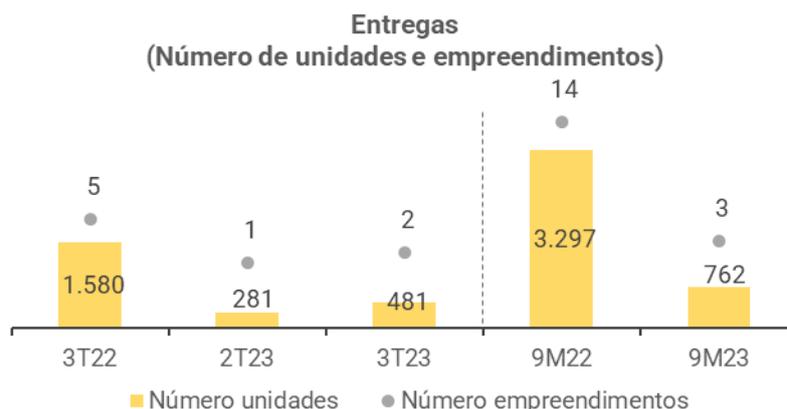
Divulgação de Resultados 3T23

ENTREGAS

No 3T23, a Tegra entregou em Niterói, no Rio de Janeiro, o empreendimento Home Boutique, no segmento de alta renda, com VGV de lançamento de R\$128 milhões (% Tegra) e 92 unidades. Adicionalmente, a Companhia também entregou o empreendimento TEG Vila Carrão em São Paulo, capital, no segmento de média renda, com VGV de lançamento de R\$171 milhões (% Tegra) e 389 unidades.

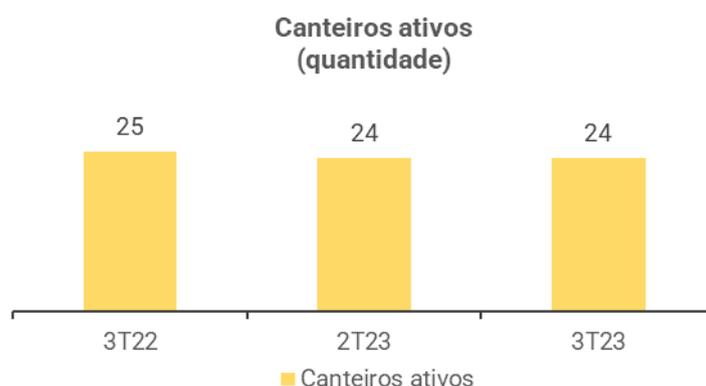
Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m ²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	%Tegra
Home Boutique By Tegra	Rio de Janeiro	out-20	jul-23	10.528	128.000	128.000	92	100%
TEG Vila Carrão	SP - Zona leste	out-20	ago-23	22.135	170.590	170.590	389	100%
Total Tegra				32.663	298.590	298.590	481	
Total Tamboré				-	-	-	-	
Total				32.663	298.590	298.590	481	

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



OBRAS EM ANDAMENTO

No fechamento do 3T23, a Companhia administrava 24 canteiros de obras ativos, mesmo número de canteiros ativos registrados no 2T23. Entregamos dois projetos, detalhados acima, e iniciamos as obras em dois outros, o Órbita, no bairro do Tatuapé, e o Bem Moema, no bairro de Moema, ambos na cidade de São Paulo.



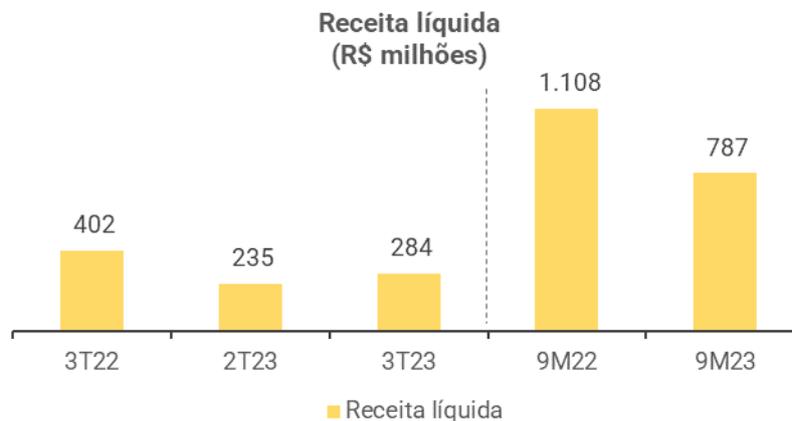
Divulgação de Resultados 3T23

Performance econômico-financeira

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida operacional atingiu R\$ 284 milhões no 3T23, 29% abaixo da receita líquida de R\$ 402 milhões registrada no 3T22. A redução é majoritariamente explicada pela diminuição no volume de lançamentos e pela venda de um terreno não estratégico no ano anterior, que contribuiu com R\$ 53 milhões naquele período. Já na comparação trimestral, enxergamos um crescimento de 21%, refletindo a robusta performance de vendas.

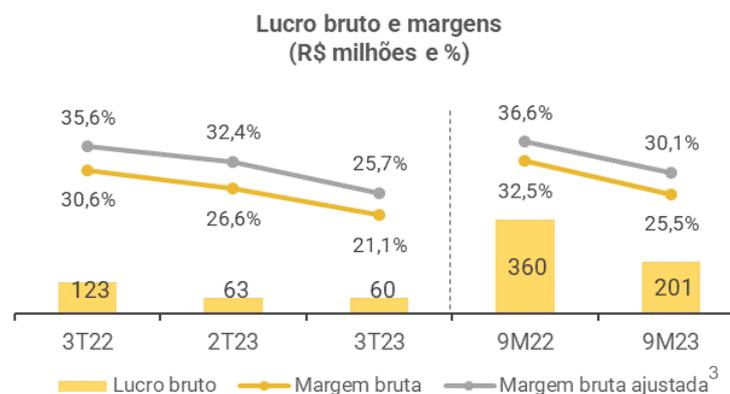
No acumulado do ano até setembro, a receita líquida atingiu R\$ 787 milhões, queda de 29% em relação ao 9M22.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 3T23, o lucro bruto somou R\$ 60 milhões, decréscimo de 51% na comparação anual, principalmente devido à queda de receita no período, além de incrementos em orçamentos de obra de projetos a serem entregues neste ano. Em relação ao 2T23, a queda no lucro bruto foi de apenas 4%. Dessa forma, no 9M23 o lucro bruto atingiu R\$ 201 milhões, redução de 44% frente ao 9M22.

A margem bruta atingiu 21,1% no 3T23, versus 26,6% no 2T23 e 30,6% no 3T22. A queda de 5,5 p.p. na comparação trimestral é explicada principalmente por incrementos em orçamento de obra (2,0 p.p.) e campanhas pontuais para fazer frente ao cenário competitivo em nossas regiões de atuação (3,5 p.p.).



³ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

Divulgação de Resultados 3T23

RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 3T23, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 644 milhões, redução de 9% em relação ao 2T23. Por sua vez, o custo orçado a apropriar totalizou R\$ 477 milhões, 8% abaixo comparado ao 2T23, levando a um resultado a apropriar de R\$ 168 milhões.

Dessa forma, a margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção atingiu 26,0% no 3T23, queda de 1,4 ponto percentual em relação ao 2T23.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 2T23
Receita de vendas a apropriar	808.907	710.696	644.423	-9%
Custo orçado a apropriar	(566.222)	(516.023)	(476.651)	-8%
Resultado a apropriar	242.685	194.673	167.772	-14%
Margem bruta a apropriar (%)	30,0%	27,4%	26,0%	-1,4 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No 3T23, as despesas comerciais foram de R\$ 28 milhões, queda de 13% em relação ao 3T22, explicada principalmente pela redução de gastos com estandes de vendas, por sua vez relacionados ao menor volume de lançamentos no período. Na comparação com o 2T23, houve aumento de 5%, principalmente em comissão de vendas, refletindo a maior atividade comercial no período.

Dessa forma, no 9M23, as despesas comerciais atingiram R\$ 85 milhões, redução de 24% em relação ao 9M22, explicada pelos mesmos motivos, com relativa estabilidade nestas despesas como % da receita líquida.

Despesas comerciais	3T22	2T23	3T23	3T23 vs		9M23 vs	
				3T22	9M22	9M23	9M22
Comissão de vendas	(5.838)	(4.063)	(6.793)	16%	(24.318)	(16.526)	-32%
Despesas comerciais	(192)	(2.731)	(4.206)	2091%	(9.957)	(11.225)	13%
Estandes de vendas	(14.939)	(9.626)	(7.831)	-48%	(34.722)	(27.080)	-22%
Promoção e propaganda	(11.223)	(10.232)	(9.238)	-18%	(41.277)	(30.003)	-27%
Reversão/provisão para perdas de créditos esperadas	(151)	(86)	(8)	-95%	(934)	303	-132%
Total	(32.343)	(26.738)	(28.076)	-13%	(111.208)	(84.531)	-24%
% da receita líquida	8,0%	11,4%	9,9%	1,8 p.p.	10,0%	10,7%	0,7 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T23, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 34 milhões e representaram diminuição de 12% em relação ao 3T22, em função, principalmente, da redução em despesas com pessoal, dado a reclassificação dos gastos com pessoal da Tegra Engenharia para custos a partir de 2023. Em relação ao trimestre anterior, a redução foi de 4%.

Divulgação de Resultados 3T23

No 9M23, a Tegra atingiu R\$ 103 milhões em despesas gerais administrativas, apresentando redução de 14% em relação ao mesmo período do ano passado, explicado principalmente pela redução em gastos com pessoal.

Despesas gerais e administrativas	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22	9M22	9M23	9M23 vs 9M22
Despesas com pessoal	(23.020)	(19.578)	(19.897)	-14%	(71.478)	(61.118)	-14%
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(3.512)	(5.293)	(1.588)	-55%	(10.600)	(8.433)	-20%
Assessoria e consultoria	(7.974)	(6.539)	(7.560)	-5%	(21.742)	(19.695)	-9%
Impostos e taxas	(252)	(817)	(446)	77%	(1.611)	(1.910)	19%
Depreciação e amortização	(2.904)	(1.911)	(3.195)	10%	(8.689)	(7.029)	-19%
Outras despesas	(1.408)	(1.681)	(1.641)	17%	(4.990)	(4.727)	-5%
Total	(39.070)	(35.819)	(34.327)	-12%	(119.110)	(102.912)	-14%
% da receita líquida	9,7%	15,2%	12,1%	2,4 p.p.	10,8%	13,1%	2,3 p.p.

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

As outras despesas operacionais⁴ atingiram R\$ 15 milhões no 3T23, versus R\$ 12 milhões no 3T22, sendo o aumento principalmente devido aos gastos com unidades prontas e provisão para garantia, que teve um ajuste positivo no trimestre passado. No 9M23, as despesas atingiram R\$ 18 milhões versus R\$ 25 milhões no 9M22, sendo a redução explicada majoritariamente pela reversão em provisão para garantia.

Outras despesas operacionais	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22	9M22	9M23	9M23 vs 9M22
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(64)	591	-	-100%	(221)	1.027	-565%
Despesas com demandas judiciais	(2.191)	(3.734)	(3.895)	78%	(3.406)	(8.775)	158%
Gastos com unidades	(1.782)	(1.891)	(2.877)	61%	(3.748)	(6.938)	85%
Provisão para garantia	(1.465)	1.513	(2.080)	42%	(5.095)	7.390	-245%
Custas judiciais	(704)	(2.226)	(1.101)	56%	(1.473)	(3.725)	153%
Redução ao valor realizável líquido	-	(382)	(1.263)	n.a.	-	(2.952)	n.a.
Outros	(5.874)	3.046	(3.683)	-37%	(11.188)	(3.942)	-65%
Total	(12.080)	(3.083)	(14.899)	23%	(25.131)	(17.915)	-29%
% da receita líquida	3,0%	1,3%	5,2%	2,2 p.p.	2,3%	2,3%	0,0 p.p.

4 A partir de 2023, a Companhia reclassificou a provisão para garantia da rubrica de outras despesas operacionais para custos operacionais. Para fins de comparação, e em linha com os ITRs de 31/03/2023 e 30/06/2023, os valores referentes a 2022 foram ajustados neste sentido.

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T23

RESULTADO FINANCEIRO

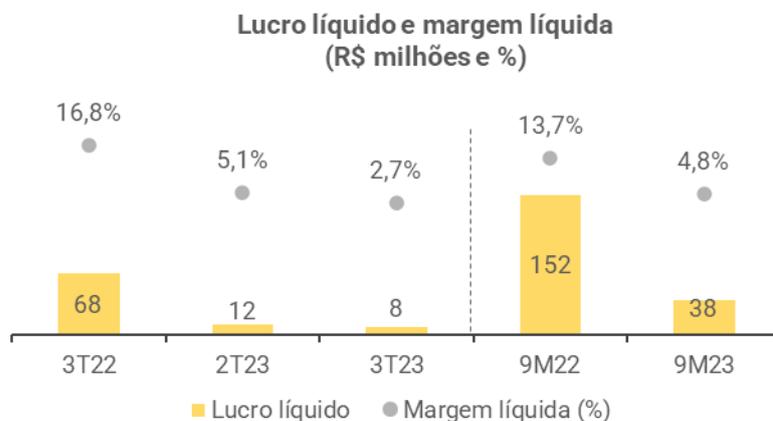
O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 9 milhões no 3T23. A diminuição de R\$ 9 milhões em relação ao 3T22 é explicada majoritariamente pela redução de 38% no caixa entre os períodos, e seu reflexo na linha de rendimentos com aplicações financeiras, além dos juros das debêntures relativas a empreendimentos prontos e que, portanto, voltaram a ser apropriadas na despesa. No 9M23, o resultado financeiro atingiu R\$ 24 milhões, redução de 43%, também em decorrência do menor saldo de caixa.

Resultado financeiro	3T22	2T23	3T23	3T23 vs		9M23 vs	
				3T22	9M22	9M23	9M22
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(2.741)	(2.476)	(8.501)	210%	(12.494)	(17.589)	41%
Outras despesas financeiras	(2.759)	(1.614)	1.653	-160%	(6.664)	(2.622)	-61%
Despesas financeiras totais	(5.500)	(4.090)	(6.848)	25%	(19.158)	(20.211)	5%
Rendimentos de aplicações financeiras	17.976	11.904	13.027	-28%	49.974	38.928	-22%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	2.344	-	-	-100%	5.348	-	-100%
Outras receitas financeiras	2.641	1.122	2.752	4%	5.760	5.178	-10%
Receitas financeiras totais	22.961	13.026	15.779	-31%	61.082	44.106	-28%
Resultado financeiro líquido	17.461	8.936	8.931	-49%	41.924	23.895	-43%
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(20.093)	(13.633)	(13.167)	-34%	(45.722)	(35.948)	-21%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3T23, o lucro líquido foi de R\$ 8 milhões, frente aos R\$ 68 milhões registrados no 3T22, redução de 88% seguindo a diminuição do lucro bruto. Na comparação com o 2T23, houve uma queda de 34%. Dessa forma, a margem líquida atingiu 2,7% no 3T23, comparado a 16,8% no 3T22 e 5,1% no 2T23, decréscimos de 14,1 p.p. e 2,3 p.p., respectivamente.

No 9M23, o lucro líquido atingiu R\$ 38 milhões, queda de 75% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Divulgação de Resultados 3T23

CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira, desconsiderando a contabilização do POC, somou R\$ 1,2 bilhão ao final do 3T23, em linha na comparação com o 2T23.

Ao final do 3T23, o saldo de Contas a receber⁸ na visão POC totalizou R\$ 564 milhões, apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Contas a receber	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 2T23
2022	343.756	-	-	n.a.
2023	306.114	318.813	202.766	-36%
2024	23.322	171.101	288.462	69%
2025	6.581	8.048	17.048	112%
Após 2025	10.148	5.184	4.983	-4%
Vencidos	76.873	46.069	50.516	10%
Total	766.794	549.215	563.775	3%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 3T23, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 2,7 bilhões, aumento de 34% em relação ao 3T22, principalmente devido à compra de terrenos e a superação de cláusulas resolutivas.

Estoque de imóveis a comercializar	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22
Terrenos para futuras incorporações	1.265.409	1.395.428	1.648.993	30%
Imóveis em construção	471.161	849.615	770.098	63%
Imóveis concluídos	235.489	206.927	246.896	5%
Provisão para distratos	24.224	12.686	11.850	-51%
Mais Valia	5.192	3.298	2.572	-50%
Redução ao valor realizável líquido	(26.715)	(27.243)	(27.959)	5%
Total	1.974.760	2.440.711	2.652.450	34%

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 763 milhões no 3T23, comparado a R\$524 milhões no 3T22. As permutas físicas - avaliadas ao valor justo, sem desembolso de caixa - totalizavam R\$ 262 milhões, enquanto o desembolso de caixa totalizava R\$ 501 milhões. O aumento percebido em Contas a pagar por aquisição de terreno frente ao 3T22 é reflexo da superação de cláusulas resolutivas de terreno adquirido no Rio de Janeiro.

Obrigações associadas a compra terrenos	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22
Obrigações por permutas	413.960	277.448	261.700	-37%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	110.337	345.235	501.007	354%
Total	524.297	622.683	762.707	45%

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T23

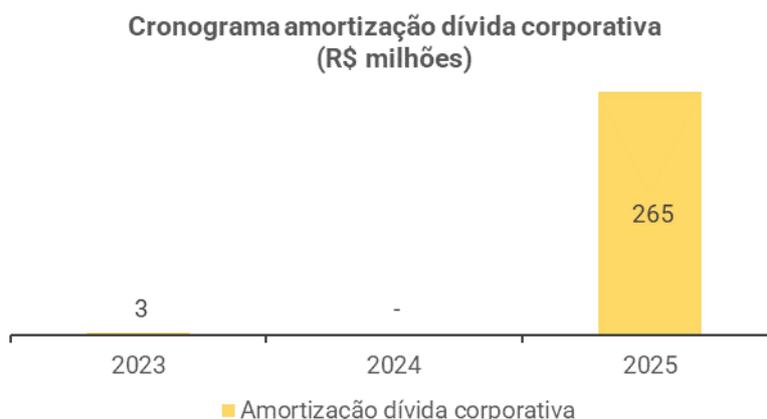
ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2023, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 359 milhões, enquanto o endividamento bruto total atingiu R\$ 653 milhões, sendo composto por R\$ 385 milhões referentes a empréstimos de construção (SFH) e R\$ 268 milhões referentes à segunda emissão de Debêntures da Companhia (emitida em fevereiro de 2022). Dessa forma, a dívida líquida da Companhia era de R\$294 milhões ao final do 3T23, ou 10,9% do Patrimônio Líquido. A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22
Empréstimos de construção SFH	289.587	327.226	384.862	33%
Dívida Corporativa/Debêntures	267.434	277.448	267.738	0%
Dívida bruta	557.021	604.674	652.600	17%
Caixa	578.151	384.716	359.049	-38%
Dívida líquida	(21.130)	219.958	293.551	-1489%
Dívida líquida (ex-SFH)	(310.717)	(107.268)	(91.311)	-71%
Patrimônio líquido	2.583.029	2.659.934	2.686.158	4%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	-0,8%	8,3%	10,9%	11,7 p.p.
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-12,0%	-4,0%	-3,4%	8,6 p.p.

Em relação às dívidas de projetos, no terceiro trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de um plano empresário e também contratou um novo. Aqui, cabe destacar a eficiência e compromisso da Companhia, sendo que o plano quitado era referente ao empreendimento Square Garden, o qual foi liquidado no mês subsequente a sua entrega.

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



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

A Companhia apresentou consumo de caixa operacional de R\$ 122 milhões no 3T23, explicado principalmente pelo pagamento de terrenos adquiridos. No saldo de caixa total, houve redução de R\$ 26 milhões no 3T23, impactado negativamente pelo pagamento de contas a pagar de terrenos e positivamente por atividades de financiamento e investimento.

Outras Informações

DESTAQUES ESG

Os principais destaques dos indicadores ESG do 3T23 foram:

- Recebemos, pelo segundo ano consecutivo, o prêmio Master Imobiliário por Melhores Práticas em ESG, em decorrência do nosso plano Cidades Regenerativas 2030, alinhado à Agenda 2030 e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU;
- Participamos pela primeira vez do Programa Brasileiro GHG Protocol, que padroniza ferramentas de cálculo de emissões de gases do efeito estufa (GEE), e obtivemos o selo ouro, conferido às empresas que alcançam o mais alto nível de qualificação do programa;
- Fomos reconhecidos pelo Prêmio Destaque de Inovação da Aberimest (Associação Brasileira das Empresas de Engenharia e Profissionais das Telecomunicações e Infraestrutura) pelos projetos Ecotapume e pelo uso da tecnologia de Realidade Aumentada nas obras;
- O número de empregos totalizou 3.986, sendo 1.010 diretos e 2.976 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 4.509 horas;
- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 82,27%;
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 9.930,52 tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3.

Divulgação de Resultados 3T23

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22	9M22	9M23	9M23 vs 9M22
Receita bruta operacional	409.844	245.285	293.591	-28,4%	1.145.305	815.297	-28,8%
Incorporação e vendas imobiliárias	405.345	239.793	289.704	-28,5%	1.132.496	799.550	-29,4%
Serviços prestados	4.499	5.492	3.887	-13,6%	12.809	15.747	22,9%
Deduções da receita bruta	(7.783)	(10.022)	(9.323)	19,8%	(37.606)	(28.416)	-24,4%
Receita líquida operacional	402.061	235.263	284.268	-29,3%	1.107.699	786.881	-29,0%
Custo das vendas realizadas	(278.847)	(172.661)	(224.263)	-19,6%	(747.841)	(586.174)	-21,6%
Custo das vendas realizadas	(258.754)	(159.028)	(211.096)	-18,4%	(702.119)	(550.226)	-21,6%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(20.093)	(13.633)	(13.167)	-34,5%	(45.722)	(35.948)	-21,4%
Lucro bruto	123.214	62.602	60.005	-51,3%	359.858	200.707	-44,2%
Margem bruta	30,6%	26,6%	21,1%	-9,5p.p	32,5%	25,5%	-7,0p.p
Margem bruta ex-juros	35,6%	32,4%	25,7%	-9,9p.p	36,6%	30,1%	-6,5p.p
Despesas operacionais	(83.493)	(65.640)	(77.302)	-7,4%	(255.449)	(205.358)	-19,6%
Despesas com vendas	(32.343)	(26.738)	(28.076)	-13,2%	(111.208)	(84.531)	-24,0%
Despesas gerais e administrativas	(39.070)	(35.819)	(34.327)	-12,1%	(119.110)	(102.912)	-13,6%
Outras (despesas) e receitas	(12.080)	(3.083)	(14.899)	23,3%	(25.131)	(17.915)	-28,7%
Resultado de equivalência patrimonial	18.260	17.131	23.688	29,7%	34.003	53.062	56,1%
Resultado financeiro	17.461	8.936	8.931	-48,9%	41.924	23.895	-43,0%
Receitas financeiras	22.961	13.026	15.779	-31,3%	61.082	44.106	-27,8%
Despesas financeiras	(5.500)	(4.090)	(6.848)	24,5%	(19.158)	(20.211)	5,5%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	75.442	23.029	15.322	-79,7%	180.336	72.306	-59,9%
Imposto de renda e contribuição social	(7.770)	(11.124)	(7.510)	-3,3%	(28.506)	(34.150)	19,8%
Corrente	(13.117)	(9.470)	(7.332)	-44,1%	(34.867)	(26.815)	-23,1%
Diferido	5.347	(1.654)	(178)	-103,3%	6.361	(7.335)	-215,3%
Lucro líquido antes de minoritários	67.672	11.905	7.812	-88,5%	151.830	38.156	-74,9%
Participação de minoritários	(2.269)	(1.871)	(394)	-82,6%	(6.070)	(1.932)	-68,2%
Lucro líquido do período/exercício	65.403	10.034	7.418	-88,7%	145.760	36.224	-75,1%
Margem líquida	16,3%	4,3%	2,6%	-13,7p.p	13,2%	4,6%	-8,6p.p
Margem líquida antes de minoritários	16,8%	5,1%	2,7%	-14,1p.p	13,7%	4,8%	-8,9p.p

Divulgação de Resultados 3T23

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

<u>ATIVO</u>	3T23	2T23	3T22
Circulante	2.927.278	2.407.695	2.928.749
Caixa e equivalentes de caixa	359.049	384.716	578.151
Aplicações financeiras	-	-	-
Contas a receber de clientes	493.648	452.739	652.538
Estoques de imóveis a comercializar	1.927.648	1.457.556	1.601.863
Tributos a compensar	25.588	27.524	26.951
Dividendos a receber	6.013	6.802	2.172
Despesas antecipadas	12.792	13.603	19.489
Contas a receber de partes relacionadas	-	11.752	-
Outros ativos	102.540	53.003	47.585
Não circulante	1.525.159	1.840.142	1.242.657
Contas a receber de clientes	44.340	68.716	69.166
Estoques de imóveis a comercializar	724.802	983.155	372.897
Tributos diferidos	35.141	34.733	34.635
Contas a receber de partes relacionadas	4.526	4.526	9.948
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.240	18.290	34.569
Outros ativos	727	53.130	1.556
Investimentos	450.944	439.605	473.787
Imobilizado	38.343	32.900	39.725
Intangível	205.096	205.087	206.374
Total ativo	4.452.437	4.247.837	4.171.406
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	3T23	2T23	3T22
Circulante	500.655	504.925	610.072
Empréstimos e financiamentos	22.425	22.907	77.512
Fornecedores	63.863	76.107	61.639
Partes relacionadas	16.973	3.190	55.716
Arrendamento mercantil	2.954	5.064	4.787
Adiantamentos de clientes	191.639	207.418	197.247
Contas a pagar por aquisição de terrenos	125.816	114.440	74.802
Salários e encargos a pagar	35.627	30.436	42.017
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	10.394	12.688	16.702
Tributos diferidos	8.792	8.264	9.425
Provisões	10.914	10.435	21.686
Dividendos a pagar	4.234	4.423	4.695
Outros passivos	7.024	9.553	43.844
Não circulante	1.265.624	1.082.978	978.305
Empréstimos e financiamentos	630.175	581.767	479.509
Adiantamentos de clientes	170.249	185.561	387.788
Arrendamento mercantil	22.088	14.904	17.728
Contas a pagar por aquisição de terrenos	375.191	230.795	35.535
Tributos diferidos	18.385	17.751	18.341
Provisões	43.393	39.898	39.404
Outros passivos	6.143	12.302	-
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.648.556	2.641.138	2.571.989
Capital Social	531.182	531.182	331.182
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	19.886	19.886	-
Reserva de lucros	-	-	175.496
Reserva de Investimentos	141.713	141.713	-
Lucros Acumulados	36.224	28.806	145.760
Participação de acionistas não controladores	37.602	18.796	11.040
Total Passivo e Patrimônio	4.452.437	4.247.837	4.171.406

Divulgação de Resultados 3T23

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	3T22	2T23	3T23	3T23 vs 3T22	9M22	9M23	9M23 vs 9M22
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	75.442	23.029	15.322	-80%	180.336	72.306	-60%
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	(18.260)	(17.131)	(23.688)	30%	(34.003)	(53.062)	56%
Depreciação e Amortização	3.830	2.910	4.071	6%	11.617	9.409	-19%
Provisões	8.519	(2.795)	7.841	-8%	13.730	407	-97%
Juros	20.238	16.538	19.322	-5%	61.576	53.705	-13%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	9.611	4.445	3.452	-64%	21.457	14.182	-34%
Receita de apropriação de permuta física	(16.236)	(11.650)	(15.748)	-3%	(58.815)	(58.676)	0%
Variação dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	44.420	49.893	(14.560)	-133%	154.144	92.778	-40%
Estoque de imóveis a comercializar	103.384	(333.850)	(211.734)	-305%	112.978	(630.126)	-658%
Tributos a compensar	(9.112)	855	2.074	-123%	(18.364)	1.847	-110%
Despesas antecipadas	1.024	1.353	811	-21%	11.386	6.773	-41%
Outros ativos	111.098	(9.507)	2.864	-97%	59.912	(45.338)	-176%
Partes relacionadas	10.301	(17.086)	2.400	-77%	20.633	4.359	-79%
Fornecedores	(4.031)	4.617	(12.244)	204%	8.315	9.313	12%
Adiantamento de clientes	(25.421)	(14.822)	(15.343)	-40%	(49.215)	(51.186)	4%
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(7.689)	(3.305)	(2.014)	-74%	(17.308)	(8.931)	-48%
Provisões	(4.250)	(5.684)	(4.288)	1%	(13.308)	(14.187)	7%
Salários e encargos a pagar	7.630	9.951	5.191	-32%	2.657	(5.986)	-325%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(255.824)	258.224	152.265	-160%	(282.105)	385.974	-237%
Outros passivos	785	(18.172)	(2.529)	-422%	1.477	(26.743)	-1911%
Juros pagos	(24.987)	(7.733)	(28.924)	16%	(49.546)	(63.324)	28%
Recebimento e adiantamento de dividendos	-	6.900	789	n.a	8.720	7.689	-12%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.756)	(5.693)	(7.174)	160%	(22.504)	(22.328)	-1%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	27.716	(68.713)	(121.844)	-540%	123.770	(321.145)	-359%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Resgates de aplicações financeiras	18.318	-	-	-100%	25.298	-	-100%
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.925)	(1.792)	(3.080)	60%	(12.844)	(8.686)	-32%
Mútuo com partes relacionadas	-	1.232	11.383	n.a	-	12.615	n.a
Redução (Aumento) de capital nas investidas	-	(9.279)	24.103	n.a	(26.457)	12.733	-148%
Adiantamento para futuro aumento de capital	(14.268)	23.625	(2.950)	-79%	(10.273)	19.071	-286%
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	2.125	13.786	29.456	1286%	(24.276)	35.733	-247%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de empréstimos	(142.093)	(69.044)	(46.360)	-67%	(672.540)	(165.652)	-75%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	106.103	105.488	102.206	-4%	592.738	307.693	-48%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.757)	(1.201)	(1.189)	-32%	(4.967)	(3.543)	-29%
Custo com captações de empréstimos	(53)	-	-	-100%	(1.795)	-	-100%
Dividendos pagos a acionistas	-	-	-	n.a	(36.113)	-	-100%
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	(828)	n.a	(13.977)	(2.545)	-82%
Aumento de capital social	-	-	-	n.a	36.113	-	-100%
Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não con	-	12.302	(6.159)	n.a	-	6.143	n.a
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	-	4.614	19.051	n.a	(6.391)	31.228	-589%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(37.800)	52.159	66.721	-277%	(107.432)	173.324	-261%
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(7.959)	(2.768)	(25.667)	222%	(7.938)	(112.088)	1312%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	586.110	387.484	384.716	-34%	586.089	471.137	-20%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	578.151	384.716	359.049	-38%	578.151	359.049	-38%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(7.959)	(2.768)	(25.667)	222%	(7.938)	(112.088)	1312%

Divulgação de Resultados 3T23

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Tegra PT						Tamboré PT					
Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra					100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Contratado	Tegra	334	334	Terreno 1	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	404	404	Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	89	54
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 3	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 4	SP	Adquirido	Tamboré	94	57
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	120	108	Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 12	SP	Contratado	Tegra	157	157	Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	380	380	Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	150	150	Terreno 14	MG	Adquirido	Tamboré	135	82
Terreno 15	SP	Contratado	Tegra	293	293	Terreno 15	MG	Adquirido	Tamboré	58	35
Terreno 16	SP	Contratado	Tegra	334	334	Terreno 16	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	412	412	Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	85	57
Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	197	197	Terreno 18	MS	Adquirido	Tamboré	94	61
Terreno 19	SP	Contratado	Tegra	395	395	Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	123	74
Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	404	404	Terreno 20	MS	Adquirido	Tamboré	88	57
Terreno 21	SP	Adquirido	Tegra	174	174	Terreno 21	MS	Adquirido	Tamboré	88	61
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	156	156	Terreno 22	PR	Adquirido	Tamboré	190	105
Terreno 23	RJ	Contratado	Tegra	310	310	Terreno 23	SP	Adquirido	Tamboré	122	80
Terreno 24	SP	Adquirido	Tegra	340	170						
Terreno 25	RJ	Contratado	Tegra	480	480						
Terreno 26	SP	Contratado	Tegra	436	436						
Terreno 27	RJ	Adquirido	Tegra	1.324	675						
Terreno 28	SP	Contratado	Tegra	396	396						
Terreno 29	SP	Contratado	Tegra	214	214						
Total Tegra				9.096	7.739	Total Tamboré				2.663	1.551

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			3T23
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	38%
Bem Moema	dez-22	Alto	52%
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	63%
East Side Harmony	jun-22	Médio	42%
Tamboré Juiz de Fora	abr-22	Médio	58%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	48%
Amaro	mar-22	Médio	47%
Tamboré Jundiaí	dez-21	Alto	66%
Universo Tatuapé - Esfera	dez-21	Médio	59%
L'Harmonie	dez-21	Alto	56%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	67%
Flua	out-21	Alto	48%
Ode Perdizes	out-21	Alto	62%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	65%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	74%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	78%
TEG Mooca	jun-21	Médio	89%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	79%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	90%
TEG Mansões	mar-21	Médio	93%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	85%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	94%

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T23

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	mar/23	Tegra	Médio alto	212.431	106.216	17.174	171
Ledge Brooklin	SP - Zona sul	mai/23	Tegra	Médio alto	270.733	135.367	16.772	194
Total Tegra					483.164	241.583	33.947	365
Total Tamboré					-	-	-	-
Total					483.164	241.583	33.947	365

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T23

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
Square Garden	SP - Zona sul	out/20	jun/23	20.009	246.078	246.078	281	100%
Home Boutique By Tegra	Rio de Janeiro	out/20	jul/23	10.528	128.000	128.000	92	100%
TEG Vila Carrão	SP - Zona leste	out/20	ago/23	22.135	170.590	170.590	389	100%
Total				52.672	544.667	544.667	762	

Divulgação de Resultados 3T23

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. foram contratados em 2023 para os serviços de auditoria externa, e também de emissão de relatório de asseguarção do Relato Integrado da Tegra ano-base 2022.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

1. Informações gerais

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, 14.261 | Ala B | 14º andar - Vila Gertrudes - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield 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

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 2022.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, salvo 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. Ao preparar as informações financeiras intermediárias, a Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando.

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

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

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023:

A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de materialidade	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
CPC 32 – Tributos sobre o lucro (IAS 12)	Trata-se da exceção temporária à contabilização dos impostos diferidos decorrentes da implantação das normas e dos requisitos de divulgação direcionados para as empresas afetadas.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.

2.3. Moeda funcional

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

2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 09 de novembro de 2023.

2.5. Reapresentação de valores correspondentes

Informação por segmento

A Companhia identificou que foram consideradas indevidamente despesas operacionais e financeiras do segmento de loteamento no segmento de incorporação imobiliária (Nota 22) e procedeu com os ajustes e correções dos valores correspondentes ao resultado por segmento das informações trimestrais consolidadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022, para a correta apresentação.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Consolidado 09-2022		Ajustes		Consolidado 09-2022 Reapresentado	
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento
	Receita líquida	950.504	157.195	-	-	950.504
Custo de vendas e serviços	(634.535)	(104.187)	-	-	(634.535)	(104.187)
Lucro bruto	315.969	53.008	-	-	315.969	53.008
Despesas operacionais	(259.527)	(5.041)	18.530	(18.530)	(240.997)	(23.571)
Participação em empresas coligadas	34.003	-	-	-	34.003	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	90.445	47.967	18.530	18.530	108.975	29.437
Resultado financeiro Líquido	34.449	7.475	11	(11)	34.460	7.464
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	124.894	55.442	18.541	(18.541)	143.435	36.901
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(25.528)	(2.978)	-	-	(25.528)	(2.978)
Lucro líquido (prejuízo) do período	99.366	52.464	18.541	(18.541)	117.907	33.923
Depreciação	(8.632)	(57)	-	-	(8.632)	(57)
Ativo total	3.684.816	486.590	48.254	(48.254)	3.733.070	438.336
Passivo total	1.500.812	87.565	22.911	(22.911)	1.523.723	64.654
Patrimônio líquido	2.184.004	399.025	25.343	(25.343)	2.209.347	373.682

Custos operacionais, despesas com vendas e outras despesas operacionais, líquidas

A Companhia reclassificou a provisão para garantia da rubrica de outras despesas operacionais, líquidas (Nota 19) para custos operacionais (Nota 14) e a reclassificação da provisão para perdas de créditos esperadas de outras despesas operacionais, líquidas (Notas 19) para despesas com vendas (Nota 16) das informações trimestrais consolidadas de 30 de setembro de 2022:

	01-07-2022 à 30-09-2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custos operacionais	(275.010)	(3.837)	(278.847)
Despesas com vendas	(32.192)	(151)	(32.343)
Outras despesas operacionais, líquidas	(16.068)	3.988	(12.080)
	01-01-2022 à 30-09-2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custos operacionais	(738.722)	(9.119)	(747.841)
Despesas com vendas	(110.274)	(934)	(111.208)
Outras despesas operacionais, líquidas	(35.184)	10.053	(25.131)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Total de caixa e depósitos bancários	60	18	6.582	4.439
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	3.483	16.839	43.658	272.542
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	62.381	14.680	308.809	194.156
Total de caixa e equivalentes de caixa	65.924	31.537	359.049	471.137

- (a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 100,91% do CDI em 30 de setembro de 2023 (101,26% em 31 de dezembro de 2022). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.
- (b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 109,15% do CDI em 30 de setembro de 2023 (109,95% em 31 de dezembro de 2022). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. Em 30 de setembro de 2023, a composição da carteira é representada por R\$191.955 CDB PLUS II FIRF CP, R\$27.083 CDB I FIQ RF CP, R\$38.694 CDB PLUS FI RF CP e R\$51.077 ITAU GRADE RF (R\$130.744 CDB PLUS II FIRF CP, R\$27.609 CDB I FIQ RF CP, R\$27.648 CDB PLUS FI RF CP e R\$8.155 ITAU GRADE RF em 31 de dezembro de 2022).

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	412.677	392.541
Unidades concluídas (b)	144.971	250.210
Serviços medidos	5.692	8.484
Outras contas a receber	435	5.318
Total Contas a Receber	563.775	656.553
(-) Ajuste a valor presente (c)	(12.464)	(15.553)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(1.183)	(1.486)
(-) Provisão para distratos (e)	(12.140)	(22.375)
	537.988	617.139
Circulante	493.648	546.046
Não circulante	44.340	71.093

- (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 5,93% em 30 de setembro de 2023 (7,1% em 31 de dezembro de 2022). 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

(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	
	09-2023	12-2022
2024	24.333	55.059
2025	17.048	6.777
2026	4.983	2.994
Após 2026	-	9.362
Total de contas a receber	46.364	74.192
Ajuste a valor presente	(2.024)	(3.099)
Total de contas a receber não circulante	44.340	71.093

Não há cliente que represente individualmente mais de 2% 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:

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
A vencer em até 30 dias	63.900	72.742
A vencer de 31 a 60 dias	78.625	78.327
A vencer de 61 a 90 dias	60.241	55.688
A vencer de 91 a 120 dias	74.821	59.173
A vencer de 121 a 180 dias	33.604	112.693
A vencer de 181 a 360 dias	155.704	107.257
A vencer a mais de 360 dias	46.364	74.191
Total a vencer	513.259	560.071
Vencidos de 0 a 30 dias	26.628	16.988
Vencidos de 31 a 60 dias	1.023	55.944
Vencidos de 61 a 90 dias	1.936	3.296
Vencidos de 91 a 120 dias	111	3.791
Vencidos de 121 a 180 dias	1.148	6.256
Vencidos de 181 a 360 dias	16.418	2.351
Vencidos a mais de 360 dias	3.252	7.856
Total de vencidos (a)	50.516	96.482
Total	563.775	656.553

(a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 30 de setembro de 2023, essas parcelas representavam 35,5% da totalidade do contas a receber vencido (54,7% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2022).

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(1.486)	(22.375)
Constituição	(1.930)	(9.891)
Reversão	2.233	20.126
Saldo em 30 de setembro de 2023	(1.183)	(12.140)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
Unidades em construção	770.098	733.299
Unidades construídas	246.896	249.357
Terrenos	1.621.434	956.551
Adiantamento para aquisição de terrenos (a)	27.559	-
Mais valia	2.572	4.502
Provisão para distratos	11.850	20.240
Redução ao valor realizável líquido (b)	(27.959)	(26.715)
Total	2.652.450	1.937.234
Circulante	1.927.648	1.305.659
Não circulante	724.802	631.575

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

(b) Periodicamente a Administração prepara as análises dos testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor, em todas as rubricas dos estoques de imóveis a comercializar, com base na comparação do valor de venda das unidades e do valor de mercado dos terrenos com seus respectivos custos.

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	9.207	(2.952)
Reversão	(17.597)	1.708
Saldo em 30 de setembro de 2023	11.850	(27.959)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

Os encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$23.148 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$14.477 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$18.493 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$56.118 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023.

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	139.362
(+) Juros capitalizados	56.118
(-) Juros apropriados	<u>(35.948)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>159.532</u>

6. Investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>09-2023</u>	<u>12-2022</u>	<u>09-2023</u>	<u>12-2022</u>
Investimentos em controladas	1.908.283	1.673.525	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	450.944	471.980	450.944	471.980
Total das participações societárias	<u>2.359.227</u>	<u>2.145.505</u>	<u>450.944</u>	<u>471.980</u>
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	2.572	4.502	-	-
Juros capitalizados (c)	12.493	9.675	-	-
Total dos investimentos	<u>2.578.890</u>	<u>2.364.280</u>	<u>450.944</u>	<u>471.980</u>

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

6.1.Principais informações das participações societárias

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.266	57.636	(22.370)	(115.593)	-	(22.370)	(115.593)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.851	1.689	8.162	(2.055)	8.162	-	(2.055)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	190.628	80.388	110.240	28.488	110.240	-	28.488
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42.909	24.750	18.159	6.002	18.159	-	6.002
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.238	868	32.370	4.827	32.370	-	4.827
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	36.488	5.252	31.236	1.932	31.236	-	1.932
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.047	9.841	17.206	(4.738)	17.206	-	(4.738)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.337	785	20.552	3.093	20.552	-	3.093
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	96.792	59.682	37.110	4.914	37.110	-	4.914
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.271	512	6.759	(2.263)	6.759	-	(2.263)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	481	364	117	84	117	-	84
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	335	488	(153)	(186)	-	(153)	(186)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.202	852	33.350	5.730	33.350	-	5.730
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.911	419	3.492	656	3.492	-	656
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.183	46.469	38.714	(667)	38.714	-	(667)
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100.131	44.928	55.203	(1.145)	55.203	-	(1.145)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	33.286	22.727	10.559	5.564	8.447	-	4.451
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	50.962	6.129	44.833	7.313	44.833	-	7.313
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	339	224	115	(171)	115	-	(171)
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.179	3	19.176	(2)	19.176	-	(2)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.639	841	15.798	3.827	15.798	-	3.827
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.789	36.880	33.909	3.354	33.909	-	3.354
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.829	7.092	28.737	897	28.737	-	897
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42.074	18.578	23.496	4.465	23.496	-	4.465
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.032	856	4.176	900	4.176	-	900
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	69.010	12.428	56.582	2.189	56.582	-	2.189
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.226	8.139	18.087	(3.283)	18.087	-	(3.283)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	6.938	2.914	4.024	(771)	4.024	-	(771)
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	338	134	204	137	204	-	137
Tgsp-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	218.662	100.788	117.874	1.007	117.874	-	1.007
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	1.331	155	1.176	(686)	941	-	(549)
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	87.833	68.844	18.989	13.725	18.989	-	13.725

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Lucro líquido		Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
				Patrimônio Líquido total	(prejuízo) do período			
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.606	43.578	31.028	4.237	31.028	-	4.237
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	3.150	440	2.710	141	2.498	-	130
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.747	2.163	22.584	(203)	22.584	-	(203)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.147	852	29.295	2.128	29.295	-	2.128
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	623	297	326	(1.548)	326	-	(1.548)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.744	28.525	16.219	(549)	16.219	-	(549)
TGR-J-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	91.890	44.049	47.841	7.929	47.841	-	7.929
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.129	1.166	963	(684)	482	-	(342)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(1)	16	-	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	9	-	9	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.635	484	2.151	(1)	2.151	-	(1)
TGSP-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	1	16	-	1
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(6)	10	-	(6)
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	64.465	14.043	50.422	(44)	50.422	-	(44)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.032	18.123	32.909	(215)	32.909	-	(215)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	181	153	28	(1)	28	-	(1)
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	(5)	-	-	(5)
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52	-	52	3	52	-	3
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	981	442	539	(1)	539	-	(1)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
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 setembro de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Lucro líquido		Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
				Patrimônio Líquido total	(prejuízo) do período			
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.985	3.139	15.846	(1)	15.846	-	(1)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	137	167	(30)	(63)	-	(30)	(63)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32	15	17	-	17	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.724	32.883	52.841	(2.328)	52.841	-	(2.328)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	(1)	100	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	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%	16	-	16	-	16	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	118.549	105.952	12.597	(359)	12.597	-	(359)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112.711	59.410	53.301	12	53.301	-	12
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%	23.860	11.759	12.101	(4.066)	12.101	-	(4.066)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.445	26.354	5.091	1.315	5.091	-	1.315
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	29.593	3.414	26.179	(354)	26.179	-	(354)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.478	2.882	(404)	(2.612)	-	(404)	(2.612)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58.151	26.372	31.779	(2)	31.779	-	(2)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.098	32.728	53.370	(70)	53.370	-	(70)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.045	13.128	39.917	388	39.917	-	388
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	(2)	-	-	(2)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.267	1.195	17.072	(157)	17.072	-	(157)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	61.954	12.854	49.100	(45)	49.100	-	(45)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	48.065	33.639	14.426	4.895	14.426	-	4.895
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.353	38	2.315	(1)	2.315	-	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.503	105	1.398	37	1.398	-	37
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.401	297	1.104	(173)	1.104	-	(173)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	687	359	328	(545)	328	-	(545)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	613	68	545	1.037	545	-	1.037
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	49.107	38.049	11.058	7.617	11.058	-	7.617
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.476	19.860	32.616	1.833	32.616	-	1.833
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.295	35.567	30.728	3.437	30.728	-	3.437
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.847	50.044	25.803	5.470	25.803	-	5.470
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.817	525	28.292	(3)	28.292	-	(3)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	119.912	119.884	28	10	28	-	10
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	71,40%	400.514	283.814	116.700	181	83.324	-	129
TGRJ-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-116 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-117 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-118 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	100,00%	17.004	363	16.641	(36)	16.641	-	(36)
TGSP-119 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	100,00%	39.194	773	38.421	(19)	38.421	-	(19)
TGSP-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	100,00%	34.944	676	34.268	(3)	34.268	-	(3)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	34.736	689	34.047	(21)	34.047	-	(21)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	27.356	545	26.811	(20)	26.811	-	(20)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	36.903	728	36.175	(19)	36.175	-	(19)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	23.391	472	22.919	(23)	22.919	-	(23)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	13.302	260	13.042	(4)	13.042	-	(4)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	21.039	410	20.629	(5)	20.629	-	(5)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	35.005	679	34.326	(7)	34.326	-	(7)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	100,00%	19.237	377	18.860	(8)	18.860	-	(8)
Lucros não realizados (c)		-	-	-	-	(34.061)	-	15.287
Total de investimentos em controladas						1.908.283	(22.957)	8.599

- (a) Em 15 de fevereiro de 2023, a companhia ingressou na sociedade TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A, conforme mencionado na nota explicativa de transações com partes relacionadas (Nota 12).
- (b) Durante o período de 9 meses, findo em 30 de setembro de 2023, foram constituídas 15 novas sociedades controladas pela Companhia, com o objetivo de aquisição de terrenos para o desenvolvimento imobiliário.
- (c) 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 setembro de 2023

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

30 de setembro de 2023									
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)			Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
		Ativo	Passivo						
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	71.205	4.450	66.755	15.458	33.376	-	7.728	
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	204.020	114.589	89.431	26.708	37.150	-	11.095	
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.954	36.647	61.307	1.745	30.654	-	873	
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	72.132	3.056	69.076	(67)	16.993	-	(16)	
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	217.316	12.001	205.315	25.601	102.658	-	12.801	
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	147.389	3.068	144.321	(179)	59.547	-	(75)	
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	87.912	5.895	82.017	21.360	57.412	-	14.952	
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	113.573	34.006	79.567	4.276	55.697	-	2.993	
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	70.734	37.650	33.084	(2.783)	16.542	-	(1.392)	
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	7.691	550	7.141	3.113	4.642	-	2.023	
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	50.968	28.886	22.082	2.536	18.770	-	2.156	
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	44.961	26.743	18.218	(151)	17.503	-	(76)	
Total de investimentos em controladas em conjunto						450.944	-	53.062	

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio	Lucro líquido	Investimento	Provisão para	Equivalência
		31/12/2022	31/12/2022	Líquido total	(prejuízo) do	31/12/2022	perda em	30/09/2022
				31/12/2022	período		Investimentos	
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	396.801	58.789	338.012	(56.866)	338.012	-	(56.866)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	25.041	2.124	22.917	2.242	22.917	-	2.242
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	201.195	126.695	74.500	16.889	69.215	-	16.889
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100.386	88.228	12.158	27.430	11.275	-	27.430
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.649	21.106	35.543	14.758	33.540	-	14.758
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	52.717	11.012	41.705	6.516	39.348	-	6.516
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.954	6.299	28.655	130	28.608	-	130
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.251	1.791	37.460	(1.071)	37.070	-	(1.071)
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.603	45.677	28.926	2.864	26.774	-	2.864
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.349	7.327	30.022	5.288	30.022	-	5.288
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	569	536	33	1.014	33	-	1.014
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	1.420	1.388	32	1.305	32	-	1.305
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.300	29.952	35.348	12.867	32.229	-	12.867
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.228	1.392	2.836	1.299	2.836	-	1.299
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.803	59.423	39.380	7.207	33.257	-	7.207
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.515	29.856	49.659	(269)	48.791	-	(269)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	48.976	35.981	12.995	14.208	10.278	-	11.366
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	52.569	15.315	37.254	11.712	37.254	-	11.712
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.182	6.396	3.786	12.600	3.786	-	12.600
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.149	51	19.098	(29)	19.098	-	(29)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.651	23.196	18.455	12.065	16.965	-	12.065
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.910	28.353	23.557	1.961	21.336	-	1.961
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.403	19.563	27.840	4.793	24.825	-	4.793
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.599	46.568	19.031	3.360	17.530	-	3.360
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.415	5.139	16.276	3.782	16.236	-	3.782
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.998	29.821	25.177	32.040	24.949	-	32.040
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.388	17.765	18.623	(2.478)	15.827	-	(2.478)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	14.158	7.002	7.156	6.153	6.538	-	6.153
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.322	2.454	2.868	5.498	2.868	-	5.498
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	238.270	133.916	104.354	(895)	104.354	-	(895)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	7.731	3.369	4.362	12.944	3.488	-	10.355
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	79.050	73.786	5.264	385	5.264	-	385

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/09/2022
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.990	30.945	31.045	2.459	30.191	-	2.459
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	10.006	7.437	2.569	(548)	2.368	-	(505)
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.432	1.049	22.383	(4.408)	22.383	-	(4.408)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.450	3.716	25.734	1.839	24.179	-	1.839
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.175	301	1.874	(27)	1.874	-	(27)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.454	17.686	16.768	512	16.576	-	512
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.603	32.136	35.467	1.007	32.767	-	1.007
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.167	519	1.648	(901)	824	-	(451)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(1)	10	-	(1)
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.799	116	1.683	1	1.683	-	1
TGSP-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(1)	15	-	(1)
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(1)	16	-	(1)
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.173	14.787	46.386	(2)	46.386	-	(2)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	-	17	-	-
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.307	10.938	22.369	(47)	22.369	-	(47)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	-	17	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(2)	1	-	(2)
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50	1	49	-	49	-	-
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	320	154	166	(2)	166	-	(2)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(2)	15	-	(2)
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(1)	15	-	(1)
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(1)	15	-	(1)
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(2)	15	-	(2)
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(1)	15	-	(1)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/09/2022
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.041	2.702	15.339	(28)	15.339	-	(28)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	(2)	15	-	(2)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	961	928	33	690	33	-	690
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	(26)	20	-	(26)
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.199	38.235	48.964	(806)	48.964	-	(806)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102	1	101	(1)	101	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	10	-	10	(1)	10	-	(1)
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%	16	-	16	(250)	16	-	(250)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.963	11.947	16	(1)	16	-	(1)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	93.921	50.491	43.430	(3)	43.430	-	(3)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(6)	18	-	(6)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	1	18	(1)	18	-	(1)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.601	5.025	1.576	(487)	1.576	-	(487)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.080	19.305	3.775	1.218	2.849	-	1.218
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.085	1.356	25.729	(484)	25.729	-	(484)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.213	5.539	(3.326)	(8.271)	-	(3.326)	(8.271)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.957	35.084	20.873	(1)	20.873	-	(1)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80.525	35.316	45.209	(697)	45.209	-	(697)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.820	11.707	35.113	(2)	35.113	-	(2)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	(358)	-	-	(358)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.392	1.555	16.837	(38)	16.837	-	(38)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	58.831	15.719	43.112	9	43.112	-	9
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	45.138	35.857	9.281	2.434	8.459	-	2.434
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.317	41	2.276	(2)	2.276	-	(2)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.885	524	1.361	474	1.361	-	474
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.363	86	1.277	14	1.277	-	14

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/09/2022
Investimentos em Controladas								
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	142	873	96	873	-	96
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	608	1.117	(509)	496	-	(509)	496
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.607	30.615	9.992	4.899	8.205	-	4.899
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.675	6.891	30.784	54	30.086	-	54
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.226	20.365	18.861	(722)	16.951	-	(722)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.758	30.198	14.560	2.725	11.926	-	2.725
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.310	292	6.018	(1)	6.018	-	(1)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	(1)
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(49.334)	-	(14.913)
Total de investimentos em controladas						1.673.525	(3.835)	140.626

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/09/2022
Investimentos em controladas em conjunto								
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	112.627	13.213	99.414	6.171	49.707	-	3.086
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	158.402	95.680	62.722	9.648	26.055	-	4.008
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	155.549	6.782	148.767	1.403	74.384	-	702
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.205	1.062	69.143	(415)	17.009	-	(102)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	200.566	21.083	179.483	7.185	89.742	-	3.593
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	145.555	1.054	144.501	-	59.621	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	138.853	61.408	77.445	25.939	54.212	-	18.156
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	94.615	19.324	75.291	3.787	52.704	-	2.651
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	58.307	27.889	30.418	(97)	15.209	-	(49)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	27.547	7.737	19.810	2.803	12.877	-	1.822
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	49.221	45.831	3.390	168	2.882	-	143
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	40.867	22.497	18.370	(13)	17.578	-	(7)
Total de investimentos em controladas em conjunto						471.980	-	34.003

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora						Saldo em 09-2023
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	
Participação em controladas	1.673.525	206.281	756	19.122	-	8.599	1.908.283
Participação em controladas em conjunto	471.980	(74.073)	(25)	-	-	53.062	450.944
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	4.502	-	-	-	(1.930)	-	2.572
Juros capitalizados	9.675	-	2.818	-	-	-	12.493
Total de investimentos	2.364.280	132.208	3.549	19.122	(1.930)	61.661	2.578.890

	Consolidado				
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Equivalência Patrimonial	Saldo em 09-2023
Participação em controladas em conjunto	471.980	(74.073)	(25)	53.062	450.944
Total de investimentos	471.980	(74.073)	(25)	53.062	450.944

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2023. 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 setembro de 2023, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$581 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$810 com probabilidade de perda possível (R\$1.803 ações prováveis e R\$4.406 ações judiciais possíveis em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Empréstimos de construção (a)	-	-	384.862	238.247
Debêntures (b)	268.590	278.774	268.590	278.774
Total	268.590	278.774	653.452	517.021
(-) Custo de captação	(852)	(1.302)	(852)	(1.302)
Total empréstimos e financiamentos	267.738	277.472	652.600	515.719
Circulante	2.989	13.173	22.425	35.722
Não circulante	264.749	264.299	630.175	479.997

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 8,67% 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 8,34% (taxa de juros de 8,67% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 1,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,1% em 31 de dezembro de 2022). 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:

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
2023	2.989	13.173	4.647	35.722
2024	-	-	78.318	92.626
2025	264.749	264.299	515.994	379.125
2026	-	-	44.703	-
2027	-	-	8.938	8.246
	267.738	277.472	652.600	515.719

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores financeiros e não há conversibilidade em ações. Especificamente em relação à emissão de debêntures realizada em 18 de fevereiro de 2022 citada anteriormente, compartilhamos as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 3 anos da dívida:

- protesto de título cujo valor não ultrapasse R\$60.000, corrigidos anualmente pelo IGP-M, salvo se não for anulado ou remediado no prazo de 10 dias úteis, ainda que na condição de garantidora;
- alteração de seu controle societário/acionário, desde que referidas alterações ou operações societárias resultem na 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);
- 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;
- inobservância da Legislação Socioambiental vigente.

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

Empréstimos e financiamentos	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	238.247
(+) Captações	307.693
(-) Amortização principal	(165.652)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	26.308
(-) Juros pagos	(21.734)
Saldo em 30 de setembro de 2023	384.862

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Debêntures	Controladora e Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	277.472
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	29.927
(-) Juros pagos	(40.111)
(+) Amortização do custo de captação	450
Saldo em 30 de setembro de 2023	267.738

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$23.148, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$14.254 e os custos com captação no valor de R\$223 foram capitalizados aos estoques de imóveis.

8. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
Excedente de recebimentos de clientes (a)	100.188	151.374
Obrigações por permutas (b)	261.700	310.892
Total adiantamento de clientes	361.888	462.266
Circulante	191.639	221.473
Não circulante	170.249	240.793

- (a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em andamento que superam as receitas reconhecidas e empreendimentos que se encontram em cláusulas suspensivas.
- (b) Os adiantamentos de clientes originados pelas permutas físicas à valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
2023	33.787	70.667
2024	116.908	23.844
2025	134.025	2.022
2026	129.699	7
2027	78.921	-
2028	7.667	-
	501.007	96.540
Circulante	125.816	70.667
Não circulante	375.191	25.873

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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 5,93% em 30 de setembro de 2023 (7,10% em 31 de dezembro de 2022).

10. Provisões

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	14.212	7.461
Provisão de garantia (Nota 10.2)	39.896	55.407
Outros	199	199
	54.307	63.067
Circulante	10.914	19.841
Não circulante	43.393	43.226

10.1. Provisão para demandas judiciais

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

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

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	4.419	3.042	7.461
(+) Provisões	135	5.640	12.661	18.436
(-) Reversões	-	(3.755)	(5.906)	(9.661)
(-) Pagamentos	(135)	(441)	(1.448)	(2.024)
Saldos em 30 de setembro de 2023	-	5.863	8.349	14.212

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Trabalhistas

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

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

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

Cíveis

A Companhia é ré em ações judiciais onde se pleiteiam questões usuais e peculiares relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil. Essas ações judiciais têm por objetivo os principais pedidos: (i) liminares para sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária; (ii) declaração de nulidade de cláusula contratual; (iii) rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por atraso na entrega das chaves (danos morais, materiais ou lucros cessantes) causados aos clientes; e (vi) 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 parte como ré de processos judiciais de natureza tributária. Esses processos envolvem, principalmente, (i) execução fiscal de imposto predial territorial e urbano (IPTU), (ii) parte autora em 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, e (iii) ação cautelar para obtenção de certidão de regularidade fiscal, com a antecipação de garantia.

Processos com possível probabilidade de perda

A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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	
	09-2023	12-2022
Cível	23.525	8.958
Trabalhista	28.432	21.558
Tributário	3.049	3.266
	55.006	33.782

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 Administração da Companhia, a qual considera o valor presente das saídas de recursos econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Companhia de prestação de garantia prevista na legislação comercial local.

A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais nos processos de construções e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 30 de setembro de 2023, o saldo provisionado de garantia é de R\$39.900, sendo que R\$10.715 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$29.181 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>
(+) Adições	14.538
(-) Reversões	(17.886)
(-) Pagamentos	(12.163)
Saldo em 30 de setembro de 2023	39.896

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2023, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$531.182 (R\$331.182 em 31 de dezembro de 2022), representado por 334.150.965 (310.008.272 em 31 de dezembro de 2022) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

11.2. Reserva de capital

A reserva de capital da Companhia, em 30 de setembro de 2023, totalizou R\$1.919.551 (R\$1.919.551, em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$1.912.419 resultado da incorporação da parcela cindida da sua antiga controladora e R\$7.132 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

11.3. Reserva legal

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

11.4. Reserva de investimentos

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

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

11.5. Dividendos

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

11.6. Plano de investimentos

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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:

	Preço médio das Opções	Controladora e Consolidado	
		09-2023	12-2022
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).	18.270.294	20.928.156
Outorgadas durante o período / exercício		-	-
Com direito prescrito durante o período / exercício	Em 2022, Opções com preço médio de R\$0,19 (dezenove centavos).	(1.327.878)	(2.657.862)
Exercidas durante o período/ exercício		-	-
Expiradas durante o período / exercício		-	-
Em circulação no final do período / 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
Exercíveis no final do período / 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 setembro de 2023 e no exercício de 2022, 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 2022.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

lucros por ação básico e diluído:

	Controladora e Consolidado	
	09-2023	09-2022
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	36.224	145.760
Média ponderada de ações ordinárias	326.191.835	306.838.779
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	16.942.416	18.270.294
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	343.134.251	325.109.073
Lucro líquido básico por ação	0,1111	0,4750
Lucro líquido diluído por ação	0,1056	0,4483

12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

<u>Contas a receber e pagar com partes relacionadas</u>	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	2.426	32.057
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	333	23.283
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	-	6.000
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.198	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.434	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	285	-	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	258	257	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	207	-	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	147	-	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	124	67.424	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	93	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	3	-	-	-
	10.748	72.208	2.759	61.340
Circulante	5.964	67.424	2.759	61.340
Não Circulante	4.784	4.784	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	2.426	32.057
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	332	23.283
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	-	6.000
Exto Star Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (c)	-	-	12.615	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.600	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.434	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	-	67.424	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	93	-	-
	4.526	71.951	16.973	61.340
Circulante	-	67.424	16.973	61.340
Não Circulante	4.526	4.527	-	-

- (a) Contas a pagar compostos por conta corrente com terceiros.
- (b) Em 15 de fevereiro de 2023, a Companhia ingressou na sociedade da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A, atual denominação da antiga sociedade São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda., convertendo o mútuo de R\$67.000 em participação societária. A parceria visa o potencial desenvolvimento de um empreendimento localizado na Zona Oeste do Rio de Janeiro, no bairro da Barra da Tijuca.
- (c) Em 13 de junho de 2023, a Companhia celebrou um contrato de mútuo conversível em participação societária, com a finalidade de celebrar uma parceria imobiliária, conforme descrito na nota de eventos subsequentes (Nota 26). Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. 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 a data de seu pagamento. Conforme descrito na nota de eventos subsequentes (Nota 26), em 11 de outubro de 2023, a Companhia celebrou acordo de subscrição de quotas da TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda., convertendo o mútuo em participação societária.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Dividendos				
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.384	45.384	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.690	44.390	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.905	8.905	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.405	12.405	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.783	6.783	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.258	6.258	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.168	11.868	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.047	12.347	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	5.329	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.004	7.004	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.196	4.196	-	-
TGSP-27 SPE Ltda.	4.019	8.019	-	-
TGSP-22 SPE Ltda.	2.341	6.701	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.279	2.279	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.989	12.769	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.905	1.905	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Dividendos				
TGSP-32 SPE Ltda.	1.159	5.159	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	878	878	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	301	4.686	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	272	446	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	151	151	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	53.239	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	22.368	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20.938	-	-
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	19.506	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	12.796	-	-
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	6.901	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.966	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.850	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.022	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.592	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.478	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.803	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.089	-	-
TGSP-20 SPE Ltda.	-	956	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	907	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	-	693	-	-
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	437	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	180	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	44.199
	112.891	371.966	-	44.199

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Dividendos				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	6.901	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	5.329	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.089	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	44.199
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.226	2.226
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.481	1.481
TUR-10 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	1.097
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	620
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	375	494
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	152	151
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	301	-	-	71
	6.013	13.702	4.234	50.339

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A	18.917	12.643	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.459	2.907	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.595	-	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.117	11.975	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.508	4.643	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.334	4.194	-	-
TGSJ- Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.916	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.106	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.350	3.098	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.573	4.699	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.503	126	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	4.365	265	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.289	4.119	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.709	-	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.638	-	-	-
TGSP-20 SPE Ltda.	3.173	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.809	1.054	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.589	3.981	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.404	1.047	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.218	-	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.164	261	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.126	2.638	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.119	1.207	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.850	2.032	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.674	-	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.494	107	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.331	2.779	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.174	188	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.029	-	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	836	1.965	-	-
TG Vendas Imobiliária Ltda.	799	2.638	-	-
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	753	-	-	-
TUR -32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	710	-	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	702	1.613	-	-
TUR -29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	673	-	-	-
TUR -36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	673	-	-	-
TUR -30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	669	-	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	541	252	-	-
TUR -31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	526	-	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	521	291	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	476	3.374	-	-
TUR -33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	450	-	-	-
TUR -35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	405	-	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	383	56	-	-
TUR -37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	370	-	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	344	101	-	-
TUR -27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	327	-	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	297	144	-	-
TUR -34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	257	-	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	252	116	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	107	-	-	-
TGSP-27 SPE Ltda.	70	-	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP-32 SPE Ltda.	21	-	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	13	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	-	-	-
Amethyst SPE Ltda.	3	50	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	1	4.542	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	13.732	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.513	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.204	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	3.307	-	-
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.237	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	801	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	-	400	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	289	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	17	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
	166.019	127.816	-	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.106	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	5.573	3.307	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.289	4.119	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.809	1.054	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.164	261	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	1	4.542	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	13.732	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.699	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	-	400	-	-
TGSJ- Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	6.143	-
	21.240	40.311	6.143	-

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

Remuneração da Administração

Em 31 de março de 2023, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite da remuneração global dos Administradores para o exercício de 2023 no valor de até R\$19.600, abrangendo remuneração fixa e variável e benefícios diretos e indiretos dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Consolidado	
	09-2023	09-2022
Remuneração base	5.177	4.659
Remuneração variável	5.197	5.781
	10.374	10.440

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 setembro de 2023 (R\$ 61 em 31 de dezembro de 2022) e para o outro imóvel foi atribuído o custo mensal de R\$17 no período findo em 30 de setembro 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 ao Fundo de Investimento Imobiliário do Grupo Brookfield, o imóvel locado será destinado para as instalações administrativas da Companhia na cidade de São Paulo, a mudança de escritório está prevista para o primeiro trimestre de 2024. O custo mensal atribuído é de R\$442, reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, foi concedido 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\$68.295, não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

13. Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	288.566	789.315	354.128	1.021.981
Receita de venda de terreno	-	-	52.500	115.840
Receita de serviços prestados (b)	3.887	15.747	4.499	12.809
(Provisão)/reversão para distratos	1.138	10.235	(1.283)	(5.325)
Receita operacional bruta	293.591	815.297	409.844	1.145.305
(-) Impostos sobre as receitas	(9.323)	(28.416)	(7.783)	(37.606)
Receita operacional líquida	284.268	786.881	402.061	1.107.699

(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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

14. Custos operacionais

	Consolidado			
	Reapresentado (c)			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
Construções	(107.525)	(275.518)	(112.833)	(335.335)
Terrenos	(53.307)	(128.981)	(38.474)	(131.584)
Incorporação	(7.338)	(21.407)	(9.824)	(29.407)
Gerenciamento de obra	(9.924)	(21.219)	(16.091)	(34.901)
Permutas	(13.940)	(49.443)	(12.616)	(46.565)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(13.167)	(35.948)	(20.093)	(45.722)
Custo de venda do terreno	-	-	(51.617)	(81.080)
Provisão / (reversão) da provisão para distratos	(836)	(8.390)	1.740	4.989
Mão de obra	(15.881)	(43.985)	(15.147)	(42.870)
Redução ao valor realizável líquido (a)	547	1.708	73	724
Provisão para garantia	(2.287)	(4.042)	(3.837)	(9.119)
Outros custos de incorporação (b)	(605)	1.051	(128)	3.029
	(224.263)	(586.174)	(278.847)	(747.841)

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

(b) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

(c) Em 2022 a provisão para garantia dos projetos estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de custos operacionais, conforme Nota 2.5.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Consolidado	
	09-2023	09-2022
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.835.757	3.417.186
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.191.334	2.608.279
Receita de vendas a apropriar (a-b)	644.423	808.907
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	2.818	10.072
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(10.962)	(21.717)
Receita indenização por distratos	(2.472)	(3.468)
Total provisão para distratos	(10.616)	(15.113)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.334.339	2.265.363
(b) Custo de construção incorridos	(857.688)	(1.699.141)
Encargos financeiros apropriados	(15.512)	(30.535)
(c) Distratos - custos de construção	10.866	19.849
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	487.517	586.071
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	64,28%	75,01%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.226.444	1.220.842
(b) Custo de construção Incorridos	(770.437)	(656.367)
Encargos financeiros apropriados	(12.311)	(10.382)
Total	(782.748)	(666.749)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	456.007	564.475

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

16. Despesas com vendas

	Consolidado			
	Reapresentado (a)			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
Comissão de vendas	(6.793)	(16.526)	(5.838)	(24.318)
Despesas comerciais	(4.206)	(11.225)	(192)	(9.957)
Estandes de vendas	(7.831)	(27.080)	(14.939)	(34.722)
Promoção e propaganda	(9.238)	(30.003)	(11.223)	(41.277)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	(8)	303	(151)	(934)
	(28.076)	(84.531)	(32.343)	(111.208)

(a) Em 2022 a provisão para perdas de créditos esperadas estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de despesas com vendas, conforme Nota 2.5.

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
	Despesas com pessoal	-	-	(1)
Despesas com assessoria e consultoria	(733)	(1.177)	(902)	(2.125)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	-	-	(11)	(22)
Impostos e taxas	(4)	(768)	-	(744)
Depreciação e amortização	(280)	(280)	(9)	(27)
Outras despesas	-	(145)	(32)	(371)
	(1.017)	(2.370)	(955)	(3.290)

	Consolidado			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
	Despesas com pessoal	(19.897)	(61.118)	(23.020)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(1.588)	(8.433)	(3.512)	(10.600)
Despesas com assessoria e consultoria	(7.560)	(19.695)	(7.974)	(21.742)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(334)	(771)	(387)	(1.447)
Despesas com viagens	(365)	(1.055)	(431)	(1.133)
Impostos e taxas	(446)	(1.910)	(252)	(1.611)
Depreciação e amortização	(3.195)	(7.029)	(2.904)	(8.689)
Outras despesas	(942)	(2.901)	(590)	(2.410)
	(34.327)	(102.912)	(39.070)	(119.110)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(9.949)	(26.853)	(14.588)	(21.639)
Despesas bancárias	(178)	(466)	(267)	(1.989)
Outras despesas financeiras	(227)	(1.701)	(278)	(496)
Juros arrendamentos	(235)	(235)	-	-
Total da despesa financeira	(10.590)	(29.256)	(15.133)	(24.124)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	3.639	5.887	1.154	4.525
Outras receitas financeiras	-	117	1	4
Total da receita financeira	3.639	6.004	1.155	4.529
Resultado financeiro líquido	(6.951)	(23.252)	(13.978)	(19.595)

	Consolidado			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(8.501)	(17.589)	(2.741)	(12.494)
Despesas bancárias	(211)	(586)	(361)	(2.464)
Outras despesas financeiras	(453)	(3.313)	(1.832)	(2.373)
Juros arrendamentos (b)	2.317	1.277	(566)	(1.827)
Total da despesa financeira	(6.848)	(20.211)	(5.500)	(19.158)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	13.027	38.928	17.976	49.974
Receitas financeiras de multas e juros sobre contas a receber	-	-	2.344	5.348
Outras receitas financeiras	2.752	5.178	2.641	5.760
Total da receita financeira	15.779	44.106	22.961	61.082
Resultado financeiro líquido	8.931	23.895	17.461	41.924

- (a) Para fins de consolidação, os juros e custos com captação de debêntures capitalizados são reclassificados para a rubrica de estoques de imóveis a comercializar e a apropriação dos juros e custos com captação de debêntures para rubrica de custos operacionais. Os encargos financeiros dos empréstimos de construção são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar.
- (b) Conforme mencionado na nota explicativa de Transações com Partes Relacionadas (Nota 12), tendo em vista a mudança do escritório administrativo na cidade de São Paulo, a Companhia efetuou a reversão do passivo de arrendamento das parcelas vincendas após a desocupação do imóvel, realizando a baixa do direito de uso de R\$ 8.687 e a reversão dos juros de arrendamento de R\$ 2.306. Adicionalmente, em julho de 2023 houve a renegociação do contrato de locação do escritório do Rio de Janeiro, com reversão dos juros de arrendamento no montante de R\$ 450.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
Amortização de mais valia	(726)	(1.930)	-	-
Outros	(1.312)	1.779	(885)	(4.859)
	(2.038)	(151)	(885)	(4.859)

	Consolidado			
	Reapresentado (b)			
	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2022 à 30-09-2022	01-01-2022 à 30-09-2022
Reversão para perda de adiantamento a fornecedores	-	1.027	(64)	(221)
Despesas com demandas judiciais	(3.895)	(8.775)	(2.191)	(3.406)
Gastos com unidades	(2.877)	(6.938)	(1.782)	(3.748)
Provisão para garantia (a/b)	(2.080)	7.390	(1.465)	(5.095)
Custas judiciais	(1.101)	(3.725)	(704)	(1.473)
Provisão redução ao valor realizável líquido	(1.263)	(2.952)	-	-
Laudêmio	-	-	(3.000)	(3.000)
Outros	(3.683)	(3.942)	(2.874)	(8.188)
	(14.899)	(17.915)	(12.080)	(25.131)

(a) Reversão da provisão de garantia de projetos com partes relacionadas ERBE no montante de R\$8.024.

(b) Em 2022 a provisão para garantia dos projetos estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de custos operacionais e a provisão para perdas de créditos esperadas estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de despesas com vendas, conforme Nota 2.5.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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.

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	34.917	34.810
PIS e COFINS diferidos	224	714
	35.141	35.524
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.183	9.741
Pis e Cofins diferidos	9.994	11.743
	27.177	21.484
Circulante	8.792	8.367
Não circulante	18.385	13.117

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

	Consolidado	
	09-2023	12-2022
Prejuízo fiscal e base negativa	20.169	17.504
Dif. de critérios IN 84/1.979	(6.286)	(50.807)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	4.667	58.372
Outros	(816)	-
Total débitos diferidos líquidos	17.734	25.069
Ativo diferido	34.917	34.810
Passivo diferido	(17.183)	(9.741)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	267.738	277.472	652.600	515.719
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(65.924)	(31.537)	(359.049)	(471.137)
Dívida líquida	201.814	245.935	293.551	44.582
Patrimônio líquido	2.648.556	2.568.133	2.686.158	2.573.214
	8%	10%	11%	2%

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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 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 à sua dívida.

21.4. Gestão de risco de crédito

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

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 09-2023
Debêntures (Nota 7)	267.738	36.512	282.507	-	319.019
Fornecedores	273	273	-	-	273
Arrendamento mercantil	16.661		6.626	19.486	26.112
Saldo em 30 de setembro de 2023	284.672	36.785	289.133	19.486	345.404

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 09-2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	652.600	65.553	662.881	11.341	739.775
Fornecedores	63.863	63.863	-	-	63.863
Arrendamento mercantil	25.042	6.155	7.836	21.299	35.290
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	501.007	126.567	159.790	233.274	519.631
Saldo em 30 de setembro de 2023	1.242.512	262.138	830.507	265.914	1.358.559

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 30 de setembro de 2023. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	12,65%	15,81%	18,98%	9,49%	6,33%
IGP-M	-3,69%	-4,61%	-5,54%	-2,77%	-1,85%
INCC	3,51%	4,39%	5,27%	2,63%	1,76%
TR	1,33%	1,66%	2,00%	1,00%	0,67%
IPCA	4,75%	5,94%	7,13%	3,56%	2,38%

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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 captados 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, captados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 8,67% até 9,96% e indexados pela TR.

Para os itens i) e ii), definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 1,33% ao ano. A Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 09-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	65.864	8.332	6.249	4.166
Total dos ativos com riscos financeiros		65.864	8.332	6.249	4.166
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	273	35	43	52
Debêntures	CDI	268.590	33.977	42.471	50.965
Arrendamento mercantil	IPCA	16.661	791	989	1.187
Total dos passivos com riscos financeiros		285.524	34.803	43.503	52.204
		Consolidado			
		Posição 09-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	352.467	44.587	33.440	22.294
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	144.971	(5.349)	(4.012)	(2.675)
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	412.677	14.485	10.864	7.242
Total dos ativos com riscos financeiros		910.115	53.723	40.292	26.861

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

		Consolidado			
Posição		Cenário	Cenário I	Cenário II	
09-2023		provável	variação 25%	variação 50%	
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	106.596	13.484	16.855	
Empréstimos de construção	TR	278.266	3.701	4.626	
Debêntures	CDI	268.590	33.977	42.471	
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	484.354	17.001	21.251	
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	7.096	(262)	(327)	
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	9.557	454	567	
Arrendamento mercantil	IPCA	17.204	817	1.021	
Arrendamento mercantil	IGP-M	7.838	(289)	(362)	
Total dos passivos com riscos financeiros		1.179.501	68.883	86.102	
				103.324	

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 setembro de 2023:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
	09-2023	09-2023	09-2023	09-2023	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	65.864	65.864	352.467	352.467	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	537.988	551.635	3
	65.864	65.864	890.455	904.102	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	267.738	267.738	652.600	641.550	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	501.007	519.631	3
	267.738	267.738	1.153.607	1.161.181	
	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
	12-2022	12-2022	12-2022	12-2022	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	31.519	31.519	466.698	466.698	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	617.139	634.178	3
	31.519	31.519	1.083.837	1.100.876	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	277.472	277.472	515.719	509.194	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	96.540	100.817	3
	277.472	277.472	612.259	610.011	

22. Informação por segmento

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Consolidado 09-2023		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	742.320	44.561	786.881
Custo de vendas e serviços	(564.707)	(21.467)	(586.174)
Lucro bruto	177.613	23.094	200.707
Despesas operacionais	(189.343)	(16.015)	(205.358)
Participação em empresas coligadas	53.062	-	53.062
Lucro operacional antes do resultado financeiro	41.332	7.079	48.411
Resultado financeiro líquido	19.186	4.709	23.895
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	60.518	11.788	72.306
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(31.316)	(2.834)	(34.150)
Lucro líquido do período	29.202	8.954	38.156
Depreciação	(6.920)	(109)	(7.029)
Ativo total	4.046.843	405.594	4.452.437
Passivo total	1.705.004	61.275	1.766.279
Patrimônio líquido	2.341.839	344.319	2.686.158

	Consolidado 09-2022 Reapresentado (a)		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento (b)	Total
Receita líquida	950.504	157.195	1.107.699
Custo de vendas e serviços	(634.535)	(104.187)	(738.722)
Lucro bruto	315.969	53.008	368.977
Despesas operacionais	(240.997)	(23.571)	(264.568)
Participação em empresas coligadas	34.003	-	34.003
Lucro operacional antes do resultado financeiro	108.975	29.437	138.412
Resultado financeiro Líquido	34.460	7.464	41.924
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	143.435	36.901	180.336
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(25.528)	(2.978)	(28.506)
Lucro líquido do exercício	117.907	33.923	151.830
Depreciação	(8.632)	(57)	(8.689)
Ativo total	3.733.070	438.336	4.171.406
Passivo total	1.523.723	64.654	1.588.377
Patrimônio Líquido	2.209.347	373.682	2.583.029

(a) Reapresentação das Informações referentes ao resultado do segmento de incorporação imobiliária e loteamento, conforme descrito na Nota 2.5.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2023 está demonstrada a seguir:

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	271.500
Risco de engenharia	1.201.926
Outros	202.571
	<u>1.675.997</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2023 e fevereiro de 2027. A Companhia mantém em 30 de setembro de 2023 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

24. Transações não envolvendo caixa

A Companhia realizou transações de aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no montante de R\$9.048 no período findo em 30 de setembro de 2023 (R\$193.292 em 30 de setembro de 2022) não envolvendo caixa. Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 09-2023		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2023	1.699	33.787	144.335
2024	6.067	116.908	462.177
2025	6.225	134.025	149.727
2025 em diante	21.299	216.287	-
	35.290	501.007	756.239

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2023. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui compromissos de R\$236.736 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

26. Eventos subsequentes

Em 11 de outubro de 2023, a Companhia celebrou acordo de subscrição de quotas da sociedade de propósito específico TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda., pela empresa Exto Star Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A operação visa o potencial desenvolvimento de um empreendimento localizado na Zona Sul de São Paulo, em regime de parceria entre a Companhia e a Exto, por meio da utilização das respectivas expertises e aportes de capital.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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 setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2023, 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, 09 de novembro de 2023.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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, 09 de novembro de 2023

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2023.

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

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, 09 de novembro de 2023

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S Ltda., expressas no relatório sobre a revisão das informações financeiras trimestrais - ITR individuais e consolidadas da companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2023.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores