

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 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	97
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
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 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.999.455	2.977.252
1.01	Ativo Circulante	338.587	479.539
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	52.459	31.537
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.222	3.034
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.930	5.578
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	277.976	439.390
1.01.08.03	Outros	277.976	439.390
1.01.08.03.01	Mútuo com partes relacionadas	10.827	67.424
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	267.125	371.966
1.01.08.03.03	Outros ativos	24	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.660.868	2.497.713
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	263.680	133.433
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	263.680	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	258.896	127.816
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	833
1.02.02	Investimentos	2.397.188	2.364.280

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.999.455	2.977.252
2.01	Passivo Circulante	98.783	140.985
2.01.02	Fornecedores	44	377
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	44	377
2.01.03	Obrigações Fiscais	39	51
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	39	51
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	39	51
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.129	13.173
2.01.04.02	Debêntures	3.129	13.173
2.01.05	Outras Obrigações	95.571	127.384
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	78.783	61.340
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	78.783	61.340
2.01.05.02	Outros	16.788	66.044
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	44.199
2.01.05.02.04	Outros passivos	16.788	21.845
2.02	Passivo Não Circulante	269.568	268.134
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	264.449	264.299
2.02.01.02	Debêntures	264.449	264.299
2.02.04	Provisões	5.119	3.835
2.02.04.02	Outras Provisões	5.119	3.835
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto	5.119	3.835
2.03	Patrimônio Líquido	2.631.104	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	18.772	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	117	128
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-508
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	0	-508
3.03	Resultado Bruto	117	-380
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	27.760	41.887
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-292	-392
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.359	-1.492
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.693	43.771
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.877	41.507
3.06	Resultado Financeiro	-9.105	-6.601
3.06.01	Receitas Financeiras	1.088	1.653
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.193	-8.254
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	18.772	34.906
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.772	34.906
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	18.772	34.906
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,0606	0,1143
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0572	0,107

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	18.772	34.906
4.03	Resultado Abrangente do Período	18.772	34.906

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 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	90.570	2.089
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.007	-26
6.01.01.01	Lucro do período	18.772	34.906
6.01.01.02	Depreciação e amortização	0	9
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-25.693	-43.771
6.01.01.04	Amortização de mais valia	355	508
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	150	979
6.01.01.06	Juros e variação monetária	9.423	7.343
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.901	-49.134
6.01.02.03	Tributos a compensar	-188	-270
6.01.02.04	Despesas antecipadas	648	433
6.01.02.05	Outros ativos	1.227	-931
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	-10.827	2.216
6.01.02.07	Fornecedores	-333	-105
6.01.02.08	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-12	-101
6.01.02.09	Outros passivos	-5.057	-4.769
6.01.02.10	Partes relacionadas (passivo)	17.443	-45.607
6.01.03	Outros	84.662	51.249
6.01.03.01	Juros pagos	-20.179	-7.045
6.01.03.02	Recebimento e adiantamento de dividendos	104.841	58.294
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-69.648	-22.402
6.02.02	Redução (Aumento) de capital nas investidas	61.432	37.929
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-131.080	-61.045
6.02.04	Recebimento por venda de investimento em participação societária	0	714
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	38.405
6.03.01	Pagamentos de empréstimos	0	-224.999
6.03.02	Aquisição de empréstimos, financiamentos e debêntures	0	265.000
6.03.03	Custo com captações de empréstimos	0	-1.596
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	20.922	18.092
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.537	71.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	52.459	89.672

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	331.182	1.919.551	317.400	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	18.772	0	18.772
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.772	0	18.772
5.07	Saldos Finais	531.182	1.919.551	161.599	18.772	0	2.631.104

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	34.906	0	34.906
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.906	0	34.906
5.07	Saldos Finais	295.069	1.920.051	175.496	34.906	0	2.425.522

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	136	239
7.01.02	Outras Receitas	136	239
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	2.288	-2.293
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-619
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	2.288	-1.674
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.424	-2.054
7.04	Retenções	0	-9
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-9
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.424	-2.063
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.781	45.424
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.693	43.771
7.06.02	Receitas Financeiras	1.088	1.653
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	29.205	43.361
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	29.205	43.361
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	240	201
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.193	8.254
7.08.03.01	Juros	10.193	8.254
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.772	34.906
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.772	34.906

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.009.710	4.008.447
1.01	Ativo Circulante	2.284.422	2.505.790
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	387.484	471.137
1.01.03	Contas a Receber	491.873	546.046
1.01.03.01	Clientes	491.873	546.046
1.01.04	Estoques	1.305.390	1.305.659
1.01.06	Tributos a Recuperar	27.901	26.945
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.956	19.565
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	56.818	136.438
1.01.08.03	Outros	56.818	136.438
1.01.08.03.01	Mútuo com partes relacionadas	0	67.424
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	13.702	13.702
1.01.08.03.03	Outros ativos	43.116	55.312
1.02	Ativo Não Circulante	1.725.288	1.502.657
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	996.423	784.595
1.02.01.04	Contas a Receber	76.983	71.093
1.02.01.04.01	Clientes	76.983	71.093
1.02.01.05	Estoques	785.580	631.575
1.02.01.07	Tributos Diferidos	34.527	35.524
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	46.441	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	41.915	40.311
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	52.892	1.565
1.02.02	Investimentos	486.314	471.980
1.02.03	Imobilizado	37.490	41.047
1.02.04	Intangível	205.061	205.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.009.710	4.008.447
2.01	Passivo Circulante	524.822	615.718
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.485	41.613
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	20.485	41.613
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	20.485	41.613
2.01.02	Fornecedores	71.490	54.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	71.490	54.550
2.01.02.01.01	Fornecedores	71.490	54.550
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.150	21.456
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.810	8.367
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	7.810	8.367
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	11.340	13.089
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	11.340	13.089
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.756	35.722
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	10.627	22.549
2.01.04.02	Debêntures	3.129	13.173
2.01.05	Outras Obrigações	387.508	442.536
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	80.384	61.340
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	80.384	61.340
2.01.05.02	Outros	307.124	381.196
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.423	50.339
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	5.064	4.950
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	213.253	221.473
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	56.659	70.667
2.01.05.02.07	Outros passivos	27.725	33.767
2.01.06	Provisões	12.433	19.841
2.01.06.02	Outras Provisões	12.433	19.841
2.01.06.02.04	Provisões	12.433	19.841
2.02	Passivo Não Circulante	847.220	819.515
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	542.972	479.997
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	278.523	215.698
2.02.01.02	Debêntures	264.449	264.299
2.02.02	Outras Obrigações	243.478	283.175
2.02.02.02	Outros	243.478	283.175
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	202.675	240.793
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	16.105	16.509
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	18.951	25.873
2.02.02.02.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	5.747	0
2.02.03	Tributos Diferidos	16.743	13.117
2.02.04	Provisões	44.027	43.226
2.02.04.02	Outras Provisões	44.027	43.226
2.02.04.02.04	Provisões	44.027	43.226
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.637.668	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 31/03/2023	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	18.772	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	6.564	5.081

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	267.350	329.047
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-189.250	-214.091
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-189.250	-214.091
3.03	Resultado Bruto	78.100	114.956
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-50.173	-72.526
3.04.01	Despesas com Vendas	-30.114	-39.873
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.766	-34.867
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	464	-4.280
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.243	6.494
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.927	42.430
3.06	Resultado Financeiro	6.028	2.881
3.06.01	Receitas Financeiras	15.301	15.583
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.273	-12.702
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	33.955	45.311
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.516	-8.315
3.08.01	Corrente	-10.013	-11.077
3.08.02	Diferido	-5.503	2.762
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.439	36.996
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	18.439	36.996
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.772	34.906
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-333	2.090

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	18.439	36.996
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	18.439	36.996
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.772	34.906
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-333	2.090

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 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-130.588	49.953
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	12.353	43.565
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	33.955	45.311
6.01.01.02	Rendimento das aplicações financeiras	0	-588
6.01.01.03	Depreciação e amortização	1.923	2.693
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	6.285	4.349
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-1.090	-2.726
6.01.01.06	Provisão para demandas judiciais	1.146	488
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-31.278	-24.182
6.01.01.08	Provisão (reversão) de garantia	-3.538	3.539
6.01.01.09	Provisão valor realizável líquido nos estoques	1.226	653
6.01.01.10	(Provisão) reversão para distrato - parcela de estoques	6.125	-7.724
6.01.01.11	Reversão para perda de adiantamentos a fornecedores	-436	-9
6.01.01.12	Provisão (reversão) para perdas de créditos esperadas	-397	330
6.01.01.13	Provisão (reversão) para distratos - parcela do contas a receber	-7.675	9.298
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-12.243	-6.494
6.01.01.15	Amortização da mais valia	355	508
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	150	979
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	494	666
6.01.01.18	Juros e variação monetária	17.351	16.474
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-106.813	24.525
6.01.02.01	Contas a receber	57.445	43.325
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-84.542	-9.397
6.01.02.03	Tributos a compensar	-1.082	-10.118
6.01.02.04	Despesas antecipadas	4.609	4.022
6.01.02.05	Outros ativos	-38.695	-10.194
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	1	5.575
6.01.02.07	Fornecedores	16.940	26.920
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-21.021	-2.292
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-3.612	-2.559
6.01.02.10	Provisões	-4.215	-3.343
6.01.02.11	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-24.515	-9.950
6.01.02.12	Outros passivos	-6.042	-3.450
6.01.02.13	Partes relacionadas	19.044	6.362
6.01.02.14	Salários e encargos a pagar	-21.128	-10.376
6.01.03	Outros	-36.128	-18.137
6.01.03.01	Juros pagos	-26.667	-16.786
6.01.03.02	Recebimento e adiantamento de dividendos	0	8.707
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-9.461	-10.058
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.509	-5.056
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	0	903
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-3.814	-1.604
6.02.03	Aumento de capital nas investidas	-2.091	-4.653
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	-1.604	298
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	54.444	-2.585

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 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-50.248	-383.022
6.03.02	Aquisição de empréstimos, financiamentos e debêntures	99.999	397.874
6.03.03	Pagamento de passivos com arrendamentos	-1.153	-1.482
6.03.04	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-1.717	-8.798
6.03.05	(Aumento) Redução de capital aos acionistas não controladores	7.563	-5.561
6.03.06	Custo com captações de empréstimos	0	-1.596
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-83.653	42.312
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	471.137	586.089
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	387.484	628.401

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	1.816	46.015
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-155.801	0	0	44.199	1.816	46.015
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.772	0	18.772	-333	18.439
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.772	0	18.772	-333	18.439
5.07	Saldos Finais	531.182	1.939.437	141.713	18.772	0	2.631.104	6.564	2.637.668

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	0	0	0	0	0	0	-13.868	-13.868
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-5.561	-5.561
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-8.307	-8.307
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	34.906	0	34.906	2.090	36.996
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.906	0	34.906	2.090	36.996
5.07	Saldos Finais	295.069	1.920.051	175.496	34.906	0	2.425.522	9.844	2.435.366

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	276.818	344.270
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	270.053	338.690
7.01.02	Outras Receitas	6.368	5.910
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	397	-330
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-213.209	-280.742
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-176.242	-213.763
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.741	-66.326
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-1.226	-653
7.03	Valor Adicionado Bruto	63.609	63.528
7.04	Retenções	-1.923	-2.693
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.923	-2.693
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	61.686	60.835
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.544	22.077
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.243	6.494
7.06.02	Receitas Financeiras	15.301	15.583
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	89.230	82.912
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	89.230	82.912
7.08.01	Pessoal	36.284	24.899
7.08.01.01	Remuneração Direta	28.706	21.289
7.08.01.02	Benefícios	5.112	1.998
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.466	1.612
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25.234	8.315
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.273	12.702
7.08.03.01	Juros	9.273	12.702
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.439	36.996
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	18.772	34.906
7.08.04.02	Dividendos	-333	0
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	2.090



**Relações com
Investidores**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T23

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 1T23

São Paulo, 11 de maio de 2023 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante (i) nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas; e (ii) também no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2023 (1T23). 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 1T23

Performance operacional (% Tegra)

- Lançamentos de R\$ 106 mi
- Vendas brutas de R\$ 219 mi, VSO trimestral de 6,1% e VSO LTM de 27,0%
- Vendas de estoque pronto de R\$ 82 mi
- Estoque total de R\$ 3,5 bi a valor de mercado
- Posição de landbank adquirido e contratado de R\$ 7,5 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$ 2,6 bi VGV

Performance financeira

- Receita líquida operacional de R\$ 267 mi
- Lucro bruto de R\$ 78 mi e margem bruta de 29,2%
- Lucro líquido de R\$ 18 mi e margem líquida de 6,9%

Liquidez e endividamento

- Caixa bruto de R\$ 387 mi e dívida bruta de R\$ 557 mi
- Consumo de caixa operacional de R\$ 131 mi e variação de caixa total de R\$ -84 mi
- Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 21,1% e líquido de 6,4%

CONTATOS DE RI

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

ALEXANDRE WOLYNEC

CFO E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

MARIANA PIMENTEL

GERENTE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

BRYAN PINHO ROQUE

ESPECIALISTA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sumário

DESTAQUES DO 1T23	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
DISTRATOS.....	10
ESTOQUE	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	12
ENTREGAS.....	14
OBRAS EM ANDAMENTO	14
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	16
RECEITA LÍQUIDA.....	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	17
DESPESAS COMERCIAIS	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	17
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS.....	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.....	19
CONTAS A RECEBER.....	19
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR.....	20
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS.....	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	20
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	21
OUTRAS INFORMAÇÕES	22
SUSTENTABILIDADE.....	22
ANEXOS	23
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	23
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	24
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	25
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	26
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	27
ANEXO 6: LANÇAMENTOS	28
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	29
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	30

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que a Tegra apresenta os seus resultados do primeiro trimestre do ano de 2023 (1T23).

Em março de 2023, a Companhia lançou em São Paulo o empreendimento Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2, com VGV potencial de R\$ 106 milhões (% Tegra) e 171 unidades.

Durante o 1T23, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 219 milhões, representando diminuição de 28% em relação ao 1T22, explicado principalmente pela queda no número de lançamentos. O volume vendido de lançamentos representou R\$ 70 milhões (32%), o de empreendimentos em construção R\$ 67 milhões (31%) e o volume vendido de estoque pronto R\$ 82 milhões (37%). A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 6,1%, versus 8,6% no 1T22, ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 7,0%, versus 10,3% no 1T22. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 27,0%.

A Companhia adquiriu dois novos terrenos no 1T23, com R\$ 780 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra). O banco de terrenos adquiridos e opionados da Companhia (% Tegra) totaliza, ao final do 1T23, R\$ 10,1 bilhões de VGV, sendo 85% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 15% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 3,5 bilhões e 3.982 unidades ao final de março de 2023, e apresentou uma redução de 0,5% em relação ao fechamento de dezembro de 2022. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 16% estoque pronto, 57% estoque em construção e 27% estoque de lançamentos.

O número de distratos atingiu R\$ 54 milhões no 1T23 e apresentou redução de 23% em relação ao 1T22. Quando comparado ao 4T22, o número de distratos apresentou redução de 1%. O número reflete em parte a ausência de empreendimentos entregues no 1T23, e também indica que o mercado tem se mostrado resiliente frente aos altos patamares de juros.

A receita líquida operacional atingiu R\$ 267 milhões no 1T23, reduzindo 19% versus os R\$ 329 milhões no 1T22, explicado principalmente pela venda de um terreno não estratégico no 1T22 que contribui com R\$ 60 milhões de receita.

No 1T23, o lucro bruto foi de R\$ 78 milhões e apresentou queda de 34% comparado ao 1T22 em decorrência principalmente da queda de receita. A margem bruta atingiu 29,2% no 1T23, versus 28,1% no 4T22 e 35,9% no 1T22. A queda de 6,7 p.p. ano contra ano é explicada principalmente pelo efeito não recorrente da venda de um terreno não estratégico ocorrido no 1T22, que impactou positivamente a margem na ocasião. A margem bruta ajustada (ex-juros) atingiu 32,6% no 1T23 e permaneceu em linha com o 4T22.

No 1T23, o lucro líquido foi de R\$ 18 milhões versus R\$ 37 milhões no 1T22. A redução de 50% se deve à diminuição do lucro bruto e efeitos no imposto de renda diferido. A margem líquida atingiu 6,9% no 1T23, com queda de 3 p.p versus o 1T22, explicado pelos mesmos motivos da redução do lucro líquido.

O caixa operacional da Companhia apresentou consumo de R\$ 131 milhões no 1T23, explicado principalmente pelo pagamento de juros da Debênture, pelo pagamento de terrenos e pela aquisição de um ativo financeiro que será utilizado em uma negociação imobiliária. No saldo de caixa total, houve variação negativa de R\$ 84 milhões, explicado pelos mesmos motivos apresentados anteriormente, porém minimizado pelo efeito de atividades de financiamentos.

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

Ao final de março de 2023, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 387 milhões e o endividamento total R\$ 557 milhões, sendo R\$ 289 milhões em dívidas de projetos e R\$ 268 milhões referentes a Debênture. Expurgando os financiamentos destinados a produção, a Companhia possui caixa líquido de R\$ 120 milhões.

Frente aos resultados do 1T23, a Companhia destaca que, embora o momento de mercado continue se apresentando desafiador, com altos patamares de juros e incertezas político-econômicas que vêm afetando o setor e o País como um todo, tem direcionado foco contínuo em sua força de vendas, na compra de terrenos altamente estratégicos e no lançamento de produtos focados na média-alta renda, com foco na preservação de suas margens e no fiel comprometimento com controle de custos, prazos de entregas e elevado padrão de qualidade de seus empreendimentos.

ESG – Ambiental, Social e Governança

A Tegra continua trilhando seu caminho no pilar sustentabilidade, que considera fundamental e chave para sua geração de valor no longo prazo. A partir do ano de 2023, a Tegra avança ainda mais no seu compromisso com a transparência perante o mercado e seus *stakeholders*, evoluindo o seu reporte de informações ESG (do inglês: *Environment, Social, Governance*) do formato Relatório de Sustentabilidade para Relato Integrado - peça ainda mais abrangente - mas não menos detalhada -, que consolida aspectos financeiros, de estratégia e sustentabilidade de forma holística e integrada. A publicação segue as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e do Sustainability Accounting Standards Board (SASB).

Ainda, a Companhia, que já soma quatro anos de reporte dos seus dados de sustentabilidade, todos auditados por empresa independente, dá outro passo importante neste ano a partir da auditoria também de seu inventário de gases de efeito estufa. A Tegra reporta seus números de emissões desde 2020, que incluem os escopos 1, 2 e 3, ou seja, entende que deve observar a cadeia como um todo, e, especialmente ao agregar o escopo 3 – que diz respeito às emissões realizadas por seus fornecedores -, demonstra sua corresponsabilidade pela medição e busca incessante pela diminuição das emissões específicas e suas devidas compensações.

O Relato Integrado referente ao ano de 2022, auditado pela Ernst & Young, será publicado ainda no mês de maio de 2023 e a Companhia convida a todos para oportunamente o acessarem através de seu site de relações com investidores. O Relato confirma e demonstra que o ano de 2022 foi muito intenso no tocante à ESG, com iniciativas de vanguarda, projetos importantes e avanços em transparência, e a Tegra, que se orgulha dos resultados já alcançados mas considera essa uma agenda constante e desafiadora, seguirá em 2023 com sua estratégia de longo prazo - **Cidades Regenerativas 2030**-, na perseguição dos seus objetivos alinhados à Agenda 2030 e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável Organização das Nações Unidas (ONU).

Resumo de indicadores

Indicadores	1 T22	4T22	1 T23	1T23 vs 1T22
Lançamentos				
Empreendimentos lançados	4	3	1	-75%
VGV lançamentos (100%)	555.804	1.004.740	212.431	-62%
VGV lançamentos (% Tegra)	498.672	1.004.740	106.216	-79%
Participação Tegra	90%	100%	50%	n.a
Número de unidades lançadas	549	706	171	-69%
Área útil das unidades lançadas em m ² (ex Tamboré)	48.930	41.359	17.174	-65%
Vendas				
Vendas brutas (100%)	353.633	354.510	255.952	-28%
Vendas brutas (% Tegra)	304.585	327.958	218.976	-28%
Participação Tegra	86%	93%	86%	n.a.
Número de unidades vendidas	500	330	337	-33%
Área útil das unidades vendidas em m ² (ex Tamboré)	34.689	25.286	23.297	-33%
VSO trimestral (% Tegra)	8,6%	8,8%	6,1%	-2,5 p.p.
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	10,3%	14,2%	7,0%	-3,3 p.p.
VSO LTM (% Tegra)	30,1%	28,0%	27,0%	-3,1 p.p.
VGV distratos (100%)	73.785	56.902	59.118	-20%
VGV distratos (% Tegra)	69.913	54.057	53.643	-23%
Entregas				
Número de empreendimentos entregues	4	4	-	-100%
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	434.260	668.170	-	-100%
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	434.260	564.893	-	-100%
Número de unidades entregues	846	677	-	-100%
Área útil entregue em m ² (ex Tamboré)	37.351	45.405	-	-100%
Banco de terrenos (VGV)				
Banco de terrenos - VGV (100%)	8.490.114	8.774.031	10.016.455	+18%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	6.716.635	6.907.085	7.529.584	+12%
Dados financeiros				
Receita operacional líquida	329.047	389.740	267.350	-19%
Lucro bruto	118.112	109.425	78.100	-34%
Margem bruta	35,9%	28,1%	29,2%	-6,7 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	37,9%	32,4%	32,6%	-5,3 p.p.
Lucro líquido	36.996	40.652	18.439	-50%
Margem líquida	11,2%	10,4%	6,9%	-4,3 p.p.
ROE anualizado	6,2%	6,5%	2,8%	-3,4 p.p.
Receitas a apropriar	799.690	863.012	789.913	-1%
Custos a apropriar	(543.669)	(608.705)	(564.641)	4%
Resultado a apropriar	256.021	254.307	225.272	-12%
Margem dos resultados a apropriar	32,0%	29,5%	28,5%	-3,5 p.p.
Dívida líquida	(3.175)	44.582	169.244	-5431%
Dívida líquida (ex-SFH)	(384.691)	(193.665)	(119.906)	-69%
Patrimônio líquido	2.435.366	2.573.214	2.637.668	+8%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	-0,1%	1,7%	6,4%	6,5 p.p.
Ativos totais	4.022.585	4.008.447	4.009.710	-0%
Geração/consumo caixa (operacional)	49.953	26.984	(130.588)	-361%

Nota: 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%.

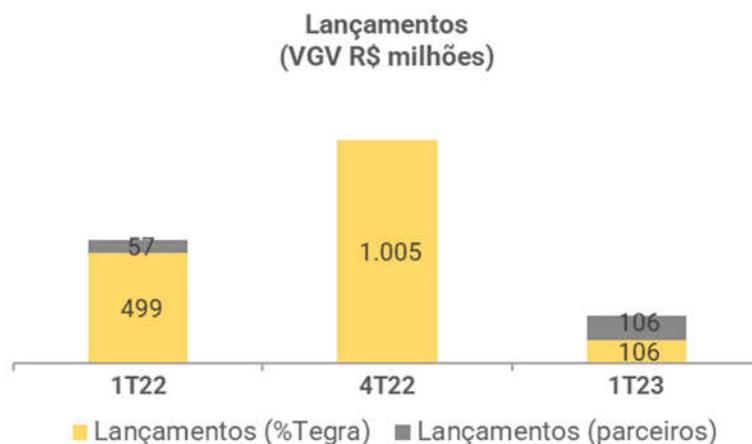
Performance Operacional

LANÇAMENTOS

No 1T23, a Tegra lançou 1 empreendimento com R\$ 106 milhões de VGV (% Tegra) versus R\$ 499 milhões (%Tegra) lançados no 1T22.

A tabela abaixo exibe informações sobre os lançamentos realizados no trimestre:

Empreendimento	Região	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	Tegra	Médio alto	212.431	106.216	17.174	171
Total Tegra				212.431	106.216	17.174	171
Total Tamboré				-	-	-	-
Total				212.431	106.216	17.174	171

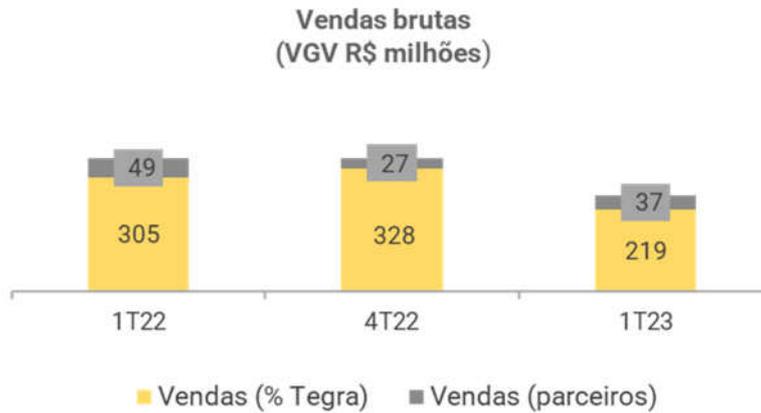


Relações com Investidores

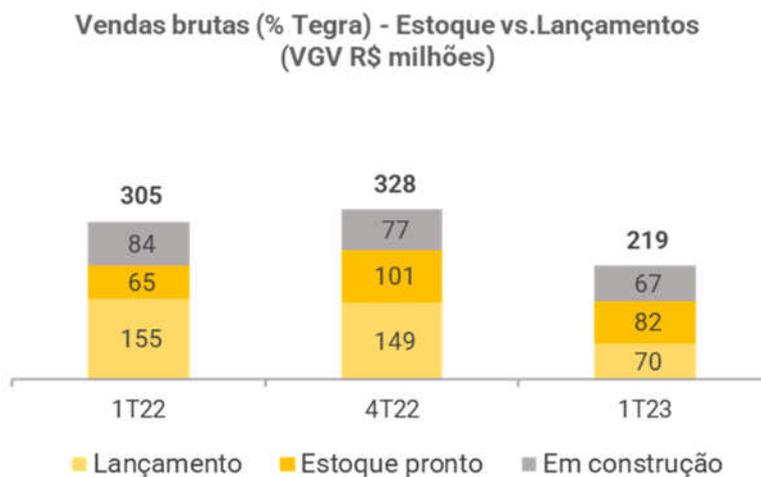
Divulgação de Resultados 1T23

VENDAS BRUTAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 219 milhões (% Tegra) no 1T23, representando diminuição de 28% em relação ao 1T22, explicado principalmente pela queda no número de lançamentos no trimestre.



No 1T23, o volume de vendas de estoque pronto¹ foi de R\$ 82 milhões (% Tegra) e representou 37% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de lançamentos foi de R\$ 70 milhões (% Tegra) e representou 32% do volume de vendas e o volume vendido de estoque em construção foi de R\$ 67 milhões (% Tegra) e representou 31% do volume de vendas.



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.

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

No 1T23, o volume de vendas (% Tegra) na cidade de São Paulo representou 82% do volume total vendido no trimestre; na cidade do Rio de Janeiro representou 12% das vendas, e em Campinas e Grande São Paulo 4% e, por fim, empreendimentos Tamboré 2%. A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no trimestre por localização dos produtos:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	82.489	48.636	8.700	107
SP - Zona sul	73.466	71.039	3.900	53
SP - Zona leste	55.324	55.324	5.862	94
SP - Zona norte	4.386	4.386	568	10
Campinas	6.500	6.500	713	10
Grande São Paulo	2.445	2.445	397	1
Rio de Janeiro	27.154	27.154	3.156	52
Total Tegra	251.764	215.484	23.297	327
Total Tamboré	4.188	3.492	5.760	10
Total	255.952	218.976	29.057	337

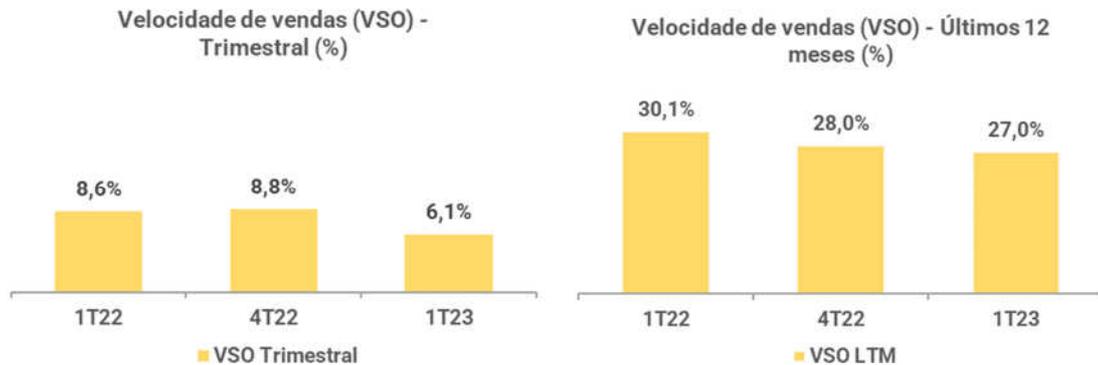
A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 1T23 por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	105.669	87.455	7.351	74
Médio alto	47.258	30.812	4.408	61
Médio	98.837	97.218	11.538	192
Total Tegra	251.764	215.484	23.297	327
Total Tamboré	4.188	3.492	5.760	10
Total	255.952	218.976	29.057	337

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 6,1% no 1T23 e 27,0% nos últimos 12 meses (LTM). A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (13,0%), seguido de lançamentos (7,0%) e estoque em construção (3,4%).

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

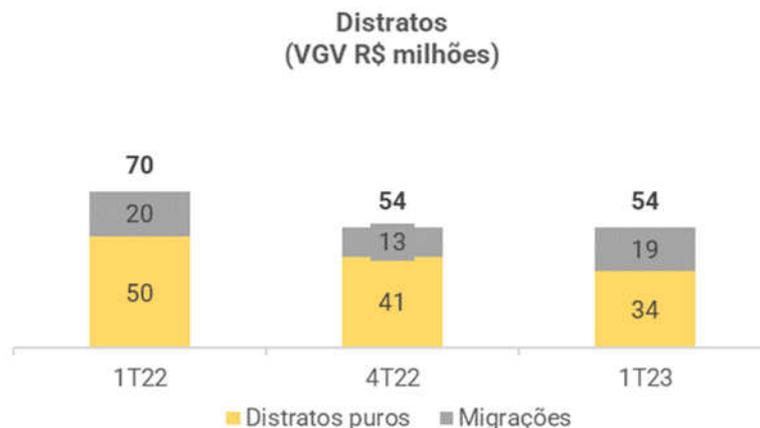


DISTRATOS

No 1T23, o valor de distratos atingiu R\$ 54 milhões, queda de 23% em relação ao 1T22, explicado em parte pela ausência de entregas no trimestre, mas demonstrando que o mercado mantém-se resiliente frente aos altos patamares de juros.

Do valor total de distratos no 1T23, R\$ 34 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos, conforme a lei vigente, e R\$ 19 milhões se referem a clientes que terminaram seus contratos originais para realizar a migração para outras unidades em estoque da Companhia, seja na modalidade de *upgrade* ou de *downgrade* da compra original. Do valor distratado para fins de migração, a Companhia gerou R\$ 14 milhões em novas vendas.

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



No 1T23, o volume de vendas líquidas atingiu R\$ 166 milhões (% Tegra), após a dedução dos distratos totais - incluindo distratos puros e migrações- conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 24,5% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data da venda e a data do distrato - que por sua vez apresenta concentração no momento do repasse, ou seja, na entrega do empreendimento. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

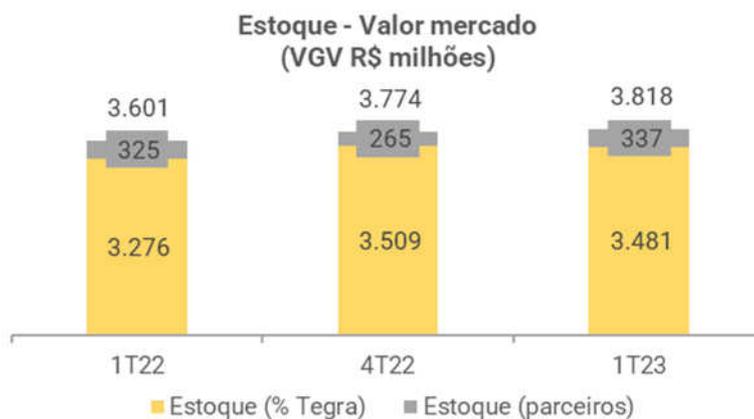
Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

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

Distratos (R\$ mil)	1T22	4T22	1T23
Vendas brutas	304.585	327.958	218.976
Distratos	(69.913)	(54.057)	(53.643)
Vendas líquidas	234.671	273.901	165.333
Distratos / Vendas brutas	23,0%	16,5%	24,5%

ESTOQUE

Ao final do 1T23, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 3,5 bilhões (% Tegra) e se manteve no mesmo patamar do 4T22.



A tabela abaixo exhibe as informações do estoque ao final do 1T23 por estágio do projeto.

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	601.463	567.914	774	16%	19%
Em construção	2.182.656	1.973.860	2.450	57%	62%
Lançamento	1.033.524	939.218	758	27%	19%
Total	3.817.643	3.480.992	3.982	100%	100%

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

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

Região	1T22	4T22	1T23
SP - Zona oeste	771.927	706.506	774.051
SP - Zona sul	1.146.978	1.603.760	1.563.128
SP - Zona leste	550.801	535.535	518.356
SP - Zona norte	77.575	60.531	57.736
Campinas	275.605	215.800	217.567
Grande São Paulo	24.506	-	-
Rio de Janeiro	387.265	327.672	309.927
Total Tegra	3.234.658	3.449.804	3.440.765
Total Tamboré	41.787	59.195	40.228
Total	3.276.445	3.508.998	3.480.992

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

Segmento	1T22	4T22	1T23
Alto	1.389.700	1.933.527	1.880.755
Médio alto	704.498	526.456	617.515
Médio	1.140.461	989.820	942.494
Total Tegra	3.234.658	3.449.804	3.440.765
Tamboré	41.787	59.195	40.228
Total	3.276.445	3.508.998	3.480.992

BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 1T23, o banco de terrenos² da Companhia atingiu R\$ 7,5 bilhões de VGV (% Tegra) sendo 80% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 20% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre São Paulo (73%), Rio de Janeiro (19%) e outros (7%).

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

Complementarmente, ao final do 1T23, a Companhia tinha um grupo de terrenos opционados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 2,6 bilhões de VGV.

²Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

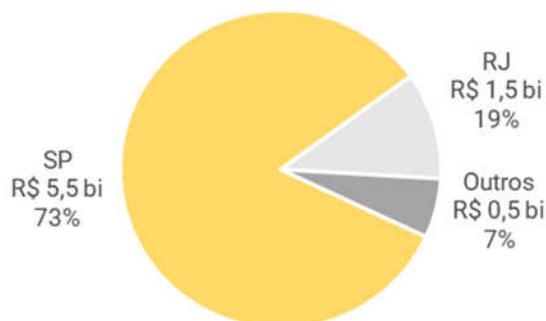
Relações com Investidores

Divulgação de Resultados 1T23

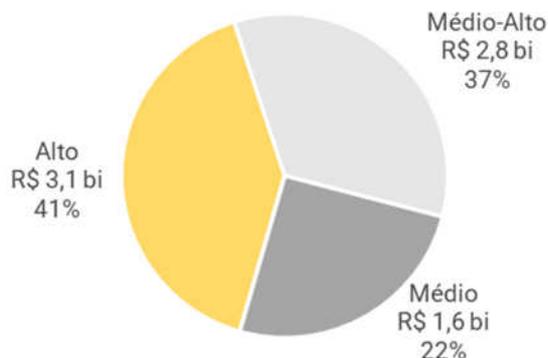
Banco de terrenos (1T23) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



Banco de terrenos por estado (1T23) (%Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



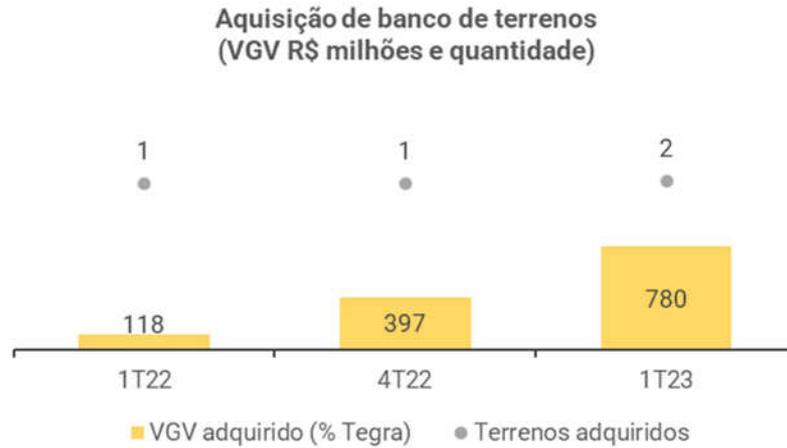
Banco de terrenos por segmento (1T23) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



A Companhia adquiriu no 1T23 dois novos terrenos com R\$ 780 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra). Sendo um terreno para incorporação vertical no Rio de Janeiro com VGV potencial de R\$ 675 milhões (% Tegra) e um terreno para desenvolvimento urbano pela Tamboré com VGV potencial de 105 milhões (% Tegra)

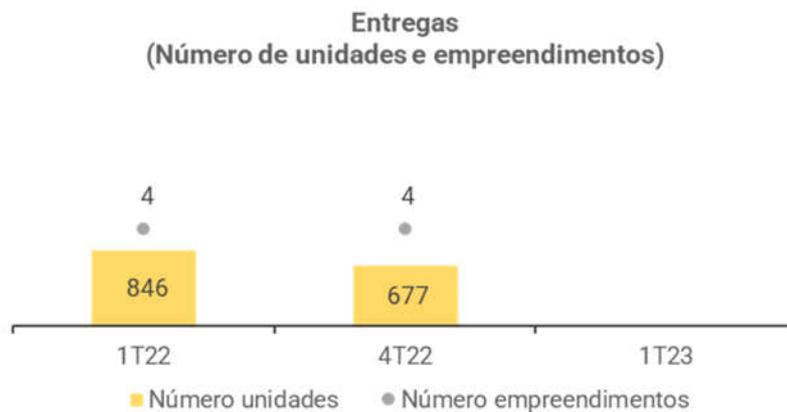
Relações com Investidores

Divulgação de Resultados 1T23



ENTREGAS

A Companhia não realizou entregas³ no 1T23.



OBRAS EM ANDAMENTO

No fechamento do 1T23, a Companhia administrava 24 canteiros de obras ativos em comparação a 23 canteiros ativos no 4T22. O número aumentou em decorrência da ausência de entregas e início de uma nova obra no período.

³ Neste documento, consideram-se empreendimentos entregues todos aqueles que obtiveram o Habite-se.

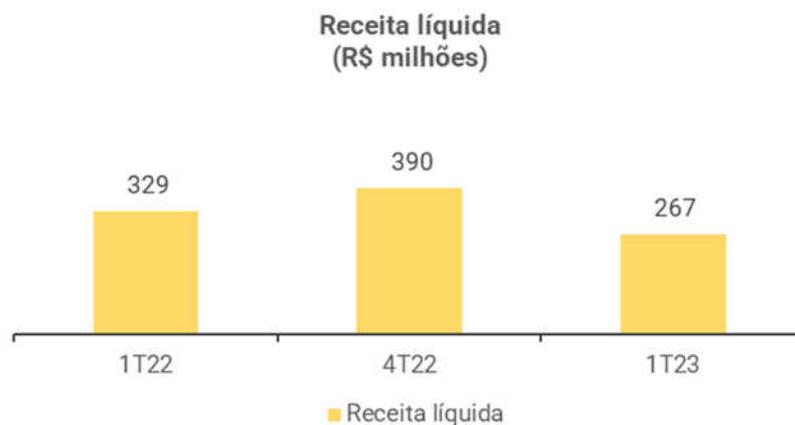
Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23



Performance econômico-financeira

RECEITA LÍQUIDA

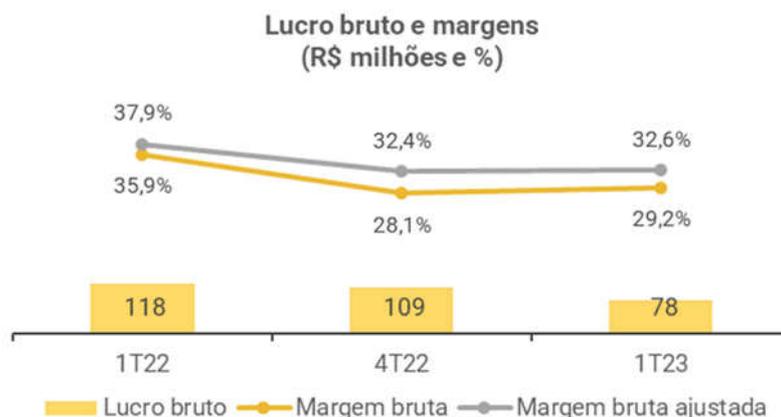
A receita líquida operacional atingiu R\$ 267 milhões no 1T23 versus R\$ 329 milhões no 1T22. A redução de 19% é atribuída principalmente pela venda de um terreno não estratégico no 1T22 que contribuiu com R\$ 60 milhões de receita.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 1T23, o lucro bruto foi de R\$ 78 milhões e apresentou queda de 34% comparado ao 1T22 em decorrência principalmente da queda de receita.

A margem bruta atingiu 29,2% no 1T23, versus 28,1% no 4T22 e 35,9% no 1T22. A queda de 6,7 p.p. ano contra ano é explicada principalmente pelo efeito não recorrente da venda de um terreno não estratégico ocorrido no 1T22, que impactou positivamente a margem na ocasião. A margem bruta ajustada (ex-juros) atingiu 32,6% no 1T23 e permaneceu em linha com o 4T22.



Relações com Investidores

Divulgação de Resultados 1T23

RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 1T23, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 789 milhões e apresentou uma redução de 8,5% em relação ao 4T22.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 28,5% no 1T23, representando redução de 1 ponto percentual em relação ao 4T22.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	1T22	4T22	1T23
Receita de vendas a apropriar	799.690	863.012	789.913
Custo orçado a apropriar	(543.669)	(608.705)	(564.641)
Resultado a apropriar	256.021	254.307	225.272
Margem bruta a apropriar (%)	32,0%	29,5%	28,5%

DESPESAS COMERCIAIS

No 1T23, as despesas comerciais foram de R\$ 30 milhões, redução de 25% em relação ao 1T22, explicada principalmente pela redução de pagamentos de comissões e também pela redução de gastos com promoção e propaganda.

Despesas comerciais	1T22	4T22	1T23
Comissão de vendas	(11.316)	(6.632)	(5.670)
Despesas comerciais	(4.737)	(3.363)	(4.288)
Estandes de vendas	(9.622)	(11.390)	(9.623)
Promoção e propaganda	(14.198)	(13.848)	(10.533)
Total	(39.873)	(35.233)	(30.114)
% da receita líquida	12,1%	9,0%	11,3%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T23, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 33 milhões e representaram diminuição de 6% em relação ao 1T22, em função principalmente de menores despesas com pessoal, depreciação e amortização e outras despesas.

Despesas gerais e administrativas	1T22	4T22	1T23
Despesas com pessoal	(23.687)	(23.330)	(21.643)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(901)	(5.309)	(1.552)
Assessoria e consultoria	(3.836)	(9.745)	(5.596)
Impostos e taxas	(311)	(366)	(647)
Depreciação e amortização	(2.693)	(2.847)	(1.923)
Outras despesas	(3.439)	(1.615)	(1.405)
Total	(34.867)	(43.212)	(32.766)
% da receita líquida	10,6%	11,1%	12,3%

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

O saldo de outras despesas operacionais ficou positivo em R\$ 0,5 milhões no 1T23, versus despesas de R\$ 7,4 milhões no 1T22, devido a uma reversão da provisão de garantia de projetos.

Outras despesas operacionais	1T22	4T22	1T23
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	9	79	436
Despesas com demandas judiciais	(488)	(5.570)	(1.146)
Gastos com unidades	(1.000)	(1.619)	(2.170)
Provisão para garantia	(3.539)	(829)	7.957
Custas judiciais	(352)	(1.120)	(398)
Redução ao valor realizável líquido	-	-	(1.307)
Outros	(2.066)	(11.152)	(2.908)
Total	(7.436)	(20.211)	464
% da receita líquida	2,3%	5,2%	-0,2%

RESULTADO FINANCEIRO

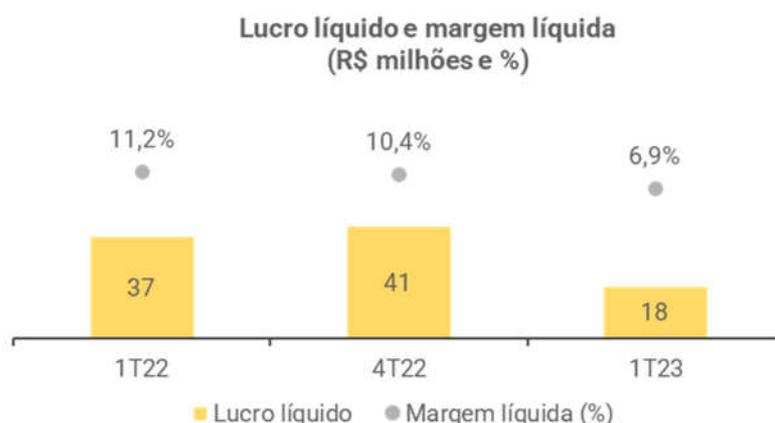
O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 6 milhões no 1T23. O aumento de R\$ 3 milhões em relação ao 1T22 é justificado majoritariamente pela redução do pagamento de juros com dívidas corporativas, em razão da alocação desses juros na linha de custos, a partir da emissão da debênture verde em fevereiro de 2022.

Resultado financeiro	1T22	4T22	1T23
Juros de dívidas corporativas	(9.753)	(1.017)	(6.612)
Outras despesas financeiras	(2.949)	(1.520)	(2.661)
Despesas financeiras totais	(12.702)	(2.537)	(9.273)
Rendimentos de aplicações financeiras	14.661	16.591	13.997
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	748	2.046	-
Outras receitas financeiras	174	2.825	1.304
Receitas financeiras totais	15.583	21.462	15.301
Resultado financeiro líquido	2.881	18.925	6.028
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(6.667)	(16.962)	(9.148)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1T23, o lucro líquido foi de R\$ 18 milhões versus R\$ 37 milhões no 1T22. A redução de 50% se deve à diminuição do lucro bruto e efeitos no imposto de renda diferido.

A margem líquida atingiu 6,9% no 1T23, versus 11,2% no 1T22. A redução de 4,3 p.p. se deve aos mesmos motivos citados acima.



CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) somou R\$ 1,3 bilhão ao final do 1T23 e apresentou uma queda de 12% em relação ao 4T22, explicado principalmente pelo alto volume de repasses.

Ao final do 1T23, o saldo de Contas a receber⁴ totalizou R\$ 599 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Contas a receber	1T22	4T22	1T23
2022	736.114	-	-
2023	91.584	485.879	470.055
2024	7.229	55.059	65.312
2025	-	6.777	7.818
Após 2025	10.036	12.356	7.615
Vencidos	32.649	96.482	48.308
Total	877.613	656.553	599.108

⁴O saldo de Contas a receber é atualizado mensalmente pelo índice de inflação da construção civil (INCC) até a expedição do "Habite-se", conforme as cláusulas contratuais com os clientes. Após esta etapa, o saldo do contas a receber passa a ser atualizado pela variação do índice de preços IGP-M ou IPCA, conforme o contrato de promessa de venda e compra com os clientes, e acrescido de juros remuneratórios.

Relações com Investidores

Divulgação de Resultados 1T23

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 1T23, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 2,1 bilhões. O aumento de 28% em relação ao 1T22 é explicado principalmente pelo aumento de terrenos para futuras incorporações.

Estoque de imóveis a comercializar	1T22	4T22	1T23
Terrenos para futuras incorporações	810.116	956.551	1.045.196
Imóveis em construção	717.461	733.299	822.789
Imóveis concluídos	96.289	249.357	232.664
Provisão para distratos	26.959	20.240	14.115
Mais Valia	6.511	4.502	4.147
Redução ao valor realizável líquido	(28.093)	(26.715)	(27.941)
Total	1.629.243	1.937.234	2.090.970

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 361 milhões no 1T23.

No 1T23, as permutas físicas - avaliadas ao valor justo, sem desembolso de caixa - totalizavam R\$ 285 milhões e o desembolso de caixa totalizava R\$ 76 milhões.

Obrigações associadas a compra terrenos	1T22	4T22	1T23
Obrigações por permutas	247.650	310.892	285.575
Contas a pagar por aquisição de terrenos	111.829	96.540	75.610
Total	359.479	407.432	361.185

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2023, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 387 milhões.

O endividamento total atingiu R\$ 557 milhões no 1T23, sendo composto por R\$ 289 milhões referentes a empréstimos de construção (SFH) e R\$ 268 milhões referentes à emissão da segunda Debênture simples (emitida em fevereiro de 2022).

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	1T22	4T22	1T23
Empréstimos de construção SFH	381.516	238.247	289.150
Dívida Corporativa/Debêntures	265.444	277.472	267.578
Dívida bruta	646.960	515.719	556.728
Caixa	650.135	471.137	387.484
Dívida líquida	(3.175)	44.582	169.244
Dívida líquida (ex-SFH)	(384.691)	(193.665)	(119.906)
Patrimônio líquido	2.435.366	2.573.214	2.637.668
Dívida líquida / Patrimônio líquido	-0,1%	1,7%	6,4%
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-15,8%	-7,5%	-4,5%

Em relação às dívidas de projetos, no primeiro trimestre, a Companhia não realizou a amortização integral de nenhum plano empresário e também não houve novas contratações.

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



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

O caixa operacional da Companhia apresentou consumo de R\$ 131 milhões no 1T23, explicado principalmente por pagamento de juros da Debênture, pelo pagamento de terrenos e aquisição de um ativo financeiro que será utilizado em uma negociação imobiliária.

No saldo de caixa total, houve variação negativa de R\$ 84 milhões no 1T23, explicado pelos mesmos motivos apresentados acima, porém minimizado pelo efeito de atividades de financiamentos.

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques dos indicadores de sustentabilidade do 1T23 foram:

- O número de empregos totalizou 5.529, sendo diretos 997 e 4.532 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 5.419 horas;
- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 74,08%;
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 9.484,54tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3.

Relações com Investidores
Divulgação de Resultados 1T23
ANEXOS
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	1T22	4T22	1T23	1T23 vs 1T22
Receita bruta operacional	344.600	405.638	276.421	-19,8%
Incorporação e vendas imobiliárias	338.325	398.387	262.378	-22,4%
Serviços prestados	6.275	7.251	14.043	123,8%
Deduções da receita bruta	(15.553)	(15.898)	(9.071)	-41,7%
Receita líquida operacional	329.047	389.740	267.350	-18,8%
Custo das vendas realizadas	(210.935)	(280.315)	(189.250)	-10,3%
Custo das vendas realizadas	(204.268)	(263.353)	(180.102)	-11,8%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(6.667)	(16.962)	(9.148)	37,2%
Lucro bruto	118.112	109.425	78.100	-33,9%
<i>Margem bruta</i>	35,9%	28,1%	29,2%	-6,7p.p
<i>Margem bruta ex-juros</i>	37,9%	32,4%	32,6%	-5,3p.p
Despesas operacionais	(82.176)	(98.656)	(62.416)	-24,0%
Despesas com vendas	(39.873)	(35.233)	(30.114)	-24,5%
Despesas gerais e administrativas	(34.867)	(43.212)	(32.766)	-6,0%
Outras (despesas) e receitas	(7.436)	(20.211)	464	-106,2%
Resultado de equivalência patrimonial	6.494	10.594	12.243	88,5%
Resultado financeiro	2.881	18.925	6.028	109,2%
Receitas financeiras	15.583	21.462	15.301	-1,8%
Despesas financeiras	(12.702)	(2.537)	(9.273)	-27,0%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	45.311	40.288	33.955	-25,1%
Imposto de renda e contribuição social	(8.315)	364	(15.516)	86,6%
Corrente	(11.077)	(11.504)	(10.013)	-9,6%
Diferido	2.762	11.868	(5.503)	-299,2%
Lucro líquido antes de minoritários	36.996	40.652	18.439	-50,2%
Participação de minoritários	(2.090)	(309)	333	-115,9%
Lucro líquido do período/exercício	34.906	40.343	18.772	-46,2%
<i>Margem líquida</i>	10,6%	10,4%	7,0%	-3,6p.p
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	11,2%	10,4%	6,9%	-4,3p.p

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	1T23	4T22	1T22
Circulante	2.284.422	2.505.790	2.681.553
Caixa e equivalentes de caixa	387.484	471.137	628.401
Aplicações financeiras	-	-	21.734
Contas a receber de clientes	491.873	546.046	723.527
Estoques de imóveis a comercializar	1.305.390	1.305.659	1.143.230
Tributos a compensar	27.901	26.945	18.705
Dividendos a receber	13.702	13.702	2.185
Despesas antecipadas	14.956	19.565	26.853
Mútuo com partes relacionadas	-	67.424	-
Outros ativos	43.116	55.312	116.918
Não circulante	1.725.288	1.502.657	1.341.032
Contas a receber de clientes	76.983	71.093	103.981
Estoques de imóveis a comercializar	785.580	631.575	486.013
Tributos diferidos	34.527	35.524	32.577
Contas a receber de partes relacionadas	4.526	4.527	9.467
Adiantamento para futuro aumento de capital	41.915	40.311	23.998
Outros ativos	52.892	1.565	2.658
Investimentos	486.314	471.980	424.375
Imobilizado	37.490	41.047	49.741
Intangível	205.061	205.035	208.222
Total ativo	4.009.710	4.008.447	4.022.585
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1T23	4T22	1T22
Circulante	524.822	615.718	539.406
Empréstimos e financiamentos	13.756	35.722	49.944
Fornecedores	71.490	54.550	80.244
Partes relacionadas	80.384	61.340	46.539
Arrendamento mercantil	5.064	4.950	3.876
Adiantamentos de clientes	213.253	221.473	126.898
Contas a pagar por aquisição de terrenos	56.659	70.667	67.393
Salários e encargos a pagar	20.485	41.613	28.984
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	11.340	13.089	17.711
Tributos diferidos	7.810	8.367	16.258
Provisões	12.433	19.841	18.609
Dividendos a pagar	4.423	50.339	44.033
Outros passivos	27.725	33.767	38.917
Não circulante	847.220	819.515	1.047.813
Empréstimos e financiamentos	542.972	479.997	597.016
Adiantamentos de clientes	202.675	240.793	338.750
Arrendamento mercantil	16.105	16.509	13.029
Contas a pagar por aquisição de terrenos	18.951	25.873	44.436
Tributos diferidos	16.743	13.117	15.445
Provisões	44.027	43.226	39.137
Outros passivos	5.747	-	-
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.631.104	2.568.133	2.425.522
Capital Social	531.182	331.182	295.069
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.920.051
Reserva legal	19.886	19.886	-
Reserva de lucros	-	297.514	175.496
Reserva de Investimentos	141.713	-	-
Lucros Acumulados	18.772	-	34.906
Participação de acionistas não controladores	6.564	5.081	9.844
Total Passivo e Patrimônio	4.009.710	4.008.447	4.022.585

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	1T22	4T22	1T23	1T23 vs 1T22
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	45.311	40.288	33.955	-25%
Ajustes por:				
Equivalência Patrimonial	(6.494)	(10.594)	(12.243)	89%
Depreciação e Amortização	4.180	3.687	2.428	-42%
Provisões	3.849	4.627	(4.639)	-221%
Juros	16.552	9.622	17.845	8%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	4.349	9.583	6.285	45%
Receita de apropriação de permuta física	(24.182)	(119.321)	(31.278)	29%
Variação dos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	43.325	110.241	57.445	33%
Estoque de imóveis a comercializar	(9.397)	(176.103)	(84.542)	800%
Tributos a compensar	(10.118)	6	(1.082)	-89%
Despesas antecipadas	4.022	(76)	4.609	15%
Outros ativos	(10.194)	(7.657)	(38.695)	280%
Partes relacionadas	11.937	11.045	19.045	60%
Fornecedores	26.920	(7.089)	16.940	-37%
Adiantamento de clientes	(2.292)	(19.701)	(21.021)	817%
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(2.559)	8.076	(3.612)	41%
Provisões	(3.343)	(4.421)	(4.215)	26%
Salários e encargos a pagar	(10.376)	(404)	(21.128)	104%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(9.950)	211.443	(24.515)	146%
Outros passivos	(3.450)	(10.077)	(6.042)	75%
Juros pagos	(16.786)	(8.566)	(26.667)	59%
Recebimento e adiantamento de dividendos	8.707	871	-	-100%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.058)	(18.496)	(9.461)	-6%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	49.953	26.984	(130.588)	-361%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgates de aplicações financeiras	903	-	-	-100%
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.604)	(4.479)	(3.814)	138%
Mútuo com partes relacionadas	-	(67.000)	-	n.a
Redução (Aumento) de capital nas investidas	(4.653)	-	(2.091)	-55%
Adiantamento para futuro aumento de capital	298	(5.742)	(1.604)	-638%
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(5.056)	(77.221)	(7.509)	49%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamento de empréstimos	(383.022)	(138.822)	(50.248)	-87%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	397.874	86.097	99.999	-75%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.482)	771	(1.153)	-22%
Custo com captações de empréstimos	(1.596)	-	-	-100%
Dividendos pagos a acionistas	-	36.113	-	n.a
Dividendos pagos a acionistas não controladores	(8.798)	(5.440)	(1.717)	-80%
Aumento de capital social	-	(36.113)	-	n.a
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	(5.561)	617	7.563	-236%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(2.585)	(56.777)	54.444	-2206%
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	42.312	(107.014)	(83.653)	-298%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	586.089	578.151	471.137	-20%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	628.401	471.137	387.484	-38%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	42.312	(107.014)	(83.653)	-298%

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra					100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	Tegra	145	145	Terreno 1	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	237	237	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	Contratado	Tegra	189	189	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	182	182	Terreno 15	MG	Adquirido	Tamboré	58	35
Terreno 16	SP	Contratado	Tegra	227	227	Terreno 16	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 17	SP	Contratado	Tegra	234	234	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	226	113	Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	123	74
Terreno 20	SP	Contratado	Tegra	395	395	Terreno 20	MS	Adquirido	Tamboré	88	57
Terreno 21	SP	Contratado	Tegra	253	253	Terreno 21	MS	Adquirido	Tamboré	88	61
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	174	174	Terreno 22	PR	Adquirido	Tamboré	190	105
Terreno 23	SP	Adquirido	Tegra	156	156						
Terreno 24	RJ	Adquirido	Tegra	310	310						
Terreno 25	SP	Contratado	Tegra	235	118						
Terreno 26	RJ	Contratado	Tegra	480	480						
Terreno 27	SP	Adquirido	Tegra	397	397						
Terreno 28	RJ	Adquirido	Tegra	1.324	675						
Total Tegra				7.476	6.058	Total Tamboré				2.541	1.472

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			1T23
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	36%
Bem Moema	dez-22	Alto	49%
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	61%
East Side Harmony	jun-22	Médio	33%
Tamboré Juiz de Fora	abr-22	Médio	36%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	35%
Amaro	mar-22	Médio	34%
Tamboré Jundiaí	dez-21	Alto	45%
Universo Tatuapé - Esfera	dez-21	Médio	36%
L'Harmonie	dez-21	Alto	48%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	57%
Flua	out-21	Alto	33%
Ode Perdizes	out-21	Alto	48%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	43%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	53%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	56%
TEG Mooca	jun-21	Médio	72%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	63%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	72%
TEG Mansões	mar-21	Médio	74%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	73%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	82%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alto	88%
Square Garden	out-20	Alto	96%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	92%

Relações com Investidores Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	mar/23	Tegra	Médio alto	212.431	106.216	17.174	171
Total Tegra					212.431	106.216	17.174	171
Total Tamboré					-	-	-	-
Total					212.431	106.216	17.174	171

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Tegra não realizou entregas no 1T23.

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 asseguuração do Relato Integrado da Tegra ano-base 2022.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

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

A Companhia 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.

1.2. Coronavírus (COVID-19)

Os últimos 3 anos serão lembrados como anos que marcaram a história moderna mundial em razão de uma pandemia. As consequentes medidas de isolamento social, acabaram por impactar adversamente o ambiente de negócios nos mais variados setores da economia. Apesar das incertezas advindas desse momento único, a Companhia conseguiu desempenhar suas atividades, tendo como prioridade máxima a vida e a integridade física de todos que se relacionam com a comunidade Tegra, bem como a preservação do caixa e liquidez para aumentar a hígidez financeira frente aos novos tempos.

Adicionalmente, em 5 de maio de 2023, a Organização Mundial da Saúde (OMS), declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação.

A Companhia concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, ao longo do primeiro trimestre de 2023.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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.

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 11 de maio de 2023.

2.5. Reapresentação de valores correspondentes

Resultado por ação

Com a elaboração da rerratificação dos atos societários e os efeitos dos desdobramentos de ações, conforme descrito na Nota Explicativa 11.7, a Companhia procedeu com os ajustes e correções dos valores correspondentes do lucro por ação e da quantidade de ações das informações trimestrais de 31 de março de 2022 para a correta apresentação.

	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	34.906	-	34.906
Total das ações ordinários para o lucro básico por ação	570.071.893	(264.636.209)	305.435.684
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	20.748.046	180.110	20.928.156
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	590.819.939	(264.456.099)	326.363.840
Lucro líquido básico por ação	0,0612	0,0531	0,1143
Lucro líquido diluído por ação	0,0591	0,0479	0,1070

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

Informação por segmento

A Companhia identificou que foi considerada a informação de uma SPE 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 31 de março de 2022, para a correta apresentação.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

	Consolidado 03-2022		Ajustes		Consolidado 03-2022 Reapresentado	
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento
	Receita líquida	260.136	68.911	358	(358)	260.494
Custo de vendas e serviços	(177.917)	(33.018)	(266)	266	(178.183)	(32.752)
Lucro bruto	82.219	35.893	92	(92)	82.311	35.801
Despesas operacionais	(69.442)	(12.734)	(218)	218	(69.660)	(12.516)
Participação em empresas coligadas	6.494	-	-	-	6.494	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	19.271	23.159	(126)	126	19.145	23.285
Resultado financeiro Líquido	1.106	1.775	(249)	249	857	2.024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	20.377	24.934	(375)	375	20.002	25.309
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(7.587)	(728)	73	(73)	(7.514)	(801)
Lucro líquido do exercício	12.790	24.206	(302)	302	12.488	24.508
Depreciação	(2.674)	(19)	-	-	(2.674)	(19)
Ativo total	3.548.530	474.055	22.249	(22.249)	3.570.779	451.806
Passivo total	1.498.243	88.976	16.357	(16.357)	1.514.600	72.619
Patrimônio Líquido	2.050.287	385.079	5.892	(5.892)	2.056.179	379.187

Custos operacionais 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), das informações trimestrais consolidadas de 31 de março de 2022:

	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custos operacionais	(210.935)	(3.156)	(214.091)
Outras despesas operacionais, líquidas	(7.436)	3.156	(4.280)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Total de caixa e depósitos bancários	72	18	3.051	4.439
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	7.031	16.839	176.270	272.542
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	45.356	14.680	208.163	194.156
Total de caixa e equivalentes de caixa	52.459	31.537	387.484	471.137

- (a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 101,06% do CDI em 31 de março 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 107,96% do CDI em 31 de março 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 31 de março de 2023, a composição da carteira é representada por R\$15.002 CDB PLUS II FIRF CP, R\$24.529 CDB I FIQ RF CP, R\$162.286 CDB PLUS FI RF CP e R\$6.346 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	
	03-2023	12-2022
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	392.899	392.541
Unidades concluídas (b)	190.352	250.210
Serviços medidos	8.640	8.484
Outras contas a receber	7.217	5.318
Total Contas a Receber	599.108	656.553
(-) Ajuste a valor presente (c)	(14.463)	(15.553)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(1.089)	(1.486)
(-) Provisão para distratos (e)	(14.700)	(22.375)
	568.856	617.139
Circulante	491.873	546.046
Não circulante	76.983	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 6,9% em 31 de março 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.
- (e) Refere-se a provisão para distrato em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
2024	65.312	55.059
2025	7.818	6.777
2026	2.715	2.994
Após 2026	4.900	9.362
Total de contas a receber	80.745	74.192
Ajuste a valor presente	(3.762)	(3.099)
Total de contas a receber não circulante	76.983	71.093

Não há cliente que represente individualmente mais de 1,5% 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	
	03-2023	12-2022
A vencer em até 30 dias	86.013	72.742
A vencer de 31 a 60 dias	33.141	78.327
A vencer de 61 a 90 dias	131.278	55.688
A vencer de 91 a 120 dias	34.717	59.173
A vencer de 121 a 180 dias	81.362	112.693
A vencer de 181 a 360 dias	103.544	107.257
A vencer a mais de 360 dias	80.745	74.191
Total a vencer	550.800	560.071
Vencidos de 0 a 30 dias	11.748	16.988
Vencidos de 31 a 60 dias	6.400	55.944
Vencidos de 61 a 90 dias	1.052	3.296
Vencidos de 91 a 120 dias	1.515	3.791
Vencidos de 121 a 180 dias	21.865	6.256
Vencidos de 181 a 360 dias	1.741	2.351
Vencidos a mais de 360 dias	3.987	7.856
Total de vencidos (a)	48.308	96.482
Total	599.108	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 31 de março de 2023, essas parcelas representavam 39,6% da totalidade do contas a receber vencido (54,7% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(1.486)	(22.375)
Constituição	(853)	(2.477)
Reversão	1.250	10.152
Saldo em 31 de março de 2023	<u>(1.089)</u>	<u>(14.700)</u>

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Unidades em construção	822.789	733.299
Unidades construídas	232.664	249.357
Terrenos	930.382	956.551
Adiantamento para aquisição de terrenos (a)	114.814	-
Mais valia	4.147	4.502
Provisão para distratos	14.115	20.240
Redução ao valor realizável líquido (b)	(27.941)	(26.715)
Total	<u>2.090.970</u>	<u>1.937.234</u>
Circulante	1.305.390	1.305.659
Não circulante	785.580	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	2.279	(1.307)
Reversão	(8.404)	81
Saldo em 31 de março de 2023	<u>14.115</u>	<u>(27.941)</u>

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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\$6.530 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$2.972 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$3.585 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$13.087 no período de três meses findo em 31 de março de 2023.

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	139.362
(+) Juros capitalizados	13.087
(-) Juros apropriados	(9.148)
Saldo em 31 de março de 2023	143.301

6. Investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>03-2023</u>	<u>12-2022</u>	<u>03-2023</u>	<u>12-2022</u>
Investimentos em controladas	1.691.318	1.673.525	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	486.314	471.980	486.314	471.980
Total das participações societárias	2.177.632	2.145.505	486.314	471.980
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	4.147	4.502	-	-
Juros capitalizados (c)	10.811	9.675	-	-
Total dos investimentos	2.397.188	2.364.280	486.314	471.980

(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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 (%)	31 de março de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	374.664	89.063	285.601	(52.410)	285.601	-	(52.410)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	20.520	2.061	18.459	(1.759)	18.459	-	(1.759)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	184.882	89.795	95.087	20.587	95.087	-	20.587
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97.556	80.666	16.890	4.732	16.890	-	4.732
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42.537	4.336	38.201	2.659	38.201	-	2.659
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	45.959	10.458	35.501	1.789	35.501	-	1.789
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.101	6.253	19.848	(1.807)	19.848	-	(1.807)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.718	1.576	39.142	1.682	39.142	-	1.682
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.221	48.872	30.349	1.424	30.349	-	1.424
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.137	605	14.532	510	14.532	-	510
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	354	317	37	4	37	-	4
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	399	509	(110)	(141)	-	(110)	(141)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	49.391	11.454	37.937	2.589	37.937	-	2.589
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.979	482	3.497	661	3.497	-	661
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99.378	59.105	40.273	892	40.273	-	892
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.405	39.806	48.599	(1.060)	48.599	-	(1.060)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	38.888	35.013	3.875	(1.119)	3.100	-	(895)
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	51.656	14.002	37.654	400	37.654	-	400
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.344	386	3.958	173	3.958	-	173
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.174	78	19.096	(1)	19.096	-	(1)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.123	8.082	20.041	1.586	20.041	-	1.586
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60.023	39.826	20.197	1.064	20.197	-	1.064
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42.102	13.939	28.163	323	28.163	-	323
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	64.189	43.865	20.324	1.292	20.324	-	1.292
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.960	1.253	13.707	431	13.707	-	431
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	72.624	45.328	27.296	2.118	27.296	-	2.118
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.732	15.562	18.170	(453)	18.170	-	(453)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	8.368	3.710	4.658	(136)	4.658	-	(136)
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	510	506	4	(65)	4	-	(65)
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	234.995	129.427	105.568	1.215	105.568	-	1.215
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	4.528	187	4.341	(21)	3.473	-	(17)
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	84.612	61.412	23.200	17.936	23.200	-	17.936

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de março de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
					(prejuízo) do exercício		para perda em investimentos	
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.149	32.395	29.754	2.964	29.754	-	2.964
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	10.348	7.295	3.053	485	2.815	-	447
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.508	1.202	22.306	(77)	22.306	-	(77)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.214	2.233	25.981	248	25.981	-	248
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.177	298	1.879	6	1.879	-	6
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.852	19.604	16.248	(520)	16.248	-	(520)
TGR-J-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.684	40.945	35.739	273	35.739	-	273
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.201	1.063	1.138	(510)	569	-	(255)
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%	2.070	387	1.683	-	1.683	-	-
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(6)	10	-	(6)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.597	15.210	46.387	-	46.387	-	-
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.836	11.467	22.369	-	22.369	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	50	-	50	1	50	-	1
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	420	256	164	(1)	164	-	(1)
Tgsp-78 Empr. 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	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de março de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
					(prejuízo) do exercício		para perda em investimentos	
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.338	3.000	15.338	-	15.338	-	-
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	275	200	75	43	75	-	43
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.685	41.055	47.630	(1.335)	47.630	-	(1.335)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	(1)	100	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	9	-	9	(1)	9	-	(1)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11	-	11	-	11	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	(1)	15	-	(1)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.299	12.296	3	(13)	3	-	(13)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97.982	54.552	43.430	-	43.430	-	-
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	(1)	-	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.710	22.330	(620)	(2.197)	-	(620)	(2.197)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.483	21.967	3.516	(259)	3.516	-	(259)
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	27.421	1.716	25.705	(25)	25.705	-	(25)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	3.072	7.104	(4.032)	(705)	-	(4.032)	(705)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.712	35.841	20.871	(2)	20.871	-	(2)
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	84.687	39.508	45.179	(30)	45.179	-	(30)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.544	12.393	35.151	38	35.151	-	38
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	2	(1)	(2)	-	(1)	(2)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.563	1.727	16.836	(1)	16.836	-	(1)
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	59.361	16.248	43.113	-	43.113	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	43.965	33.596	10.369	1.089	10.369	-	1.089
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.317	42	2.275	(1)	2.275	-	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.474	97	1.377	17	1.377	-	17
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.367	77	1.290	14	1.290	-	14

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

31 de março de 2023									
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimento	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	695	142	553	(319)	553	-	(319)	
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	322	678	(356)	153	-	(356)	153	
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.630	34.482	6.148	2.747	6.148	-	2.747	
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.453	6.417	31.036	253	31.036	-	253	
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.442	30.710	19.732	871	19.732	-	871	
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.703	46.183	17.520	2.960	17.520	-	2.960	
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.287	22.270	6.017	(1)	6.017	-	(1)	
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-	
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-	
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-	
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-	
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	95,12%	76.418	6.122	70.296	297	66.866	-	283	
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(47.862)	-	1.475	
Total de investimentos em controladas						1.691.318	(5.119)	13.450	

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

31 de março de 2023									
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	125.013	22.162	102.851	3.436	51.426	-	1.718	
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	172.382	103.703	68.679	5.957	28.529	-	2.476	
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	184.305	32.648	151.657	2.890	75.829	-	1.445	
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.225	1.081	69.144	1	17.009	-	-	
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	210.416	24.233	186.183	6.700	93.092	-	3.350	
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	145.798	1.298	144.500	-	59.621	-	-	
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	119.833	38.799	81.034	3.589	56.724	-	2.512	
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	98.377	22.631	75.746	455	53.022	-	319	
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	62.914	32.835	30.079	(339)	15.039	-	(170)	
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	28.142	4.766	23.376	348	15.194	-	226	
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	49.377	45.537	3.840	449	3.264	-	382	
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	41.668	23.327	18.341	(29)	17.565	-	(15)	
Total de investimentos em controladas em conjunto						486.314	-	12.243	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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	31/03/2022
				31/12/2022	exercício		Investimentos	
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	396.801	58.789	338.012	(1.165)	338.012	-	(1.165)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	25.041	2.124	22.917	639	22.917	-	639
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	201.195	126.695	74.500	1.066	69.215	-	1.066
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100.386	88.228	12.158	6.449	11.275	-	6.449
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.649	21.106	35.543	4.188	33.540	-	4.188
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	52.717	11.012	41.705	1.525	39.348	-	1.525
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.954	6.299	28.655	282	28.608	-	282
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.251	1.791	37.460	(3.333)	37.070	-	(3.333)
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.603	45.677	28.926	335	26.774	-	335
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.349	7.327	30.022	1.105	30.022	-	1.105
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	569	536	33	293	33	-	293
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	1.420	1.388	32	556	32	-	556
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.300	29.952	35.348	2.553	32.229	-	2.553
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.228	1.392	2.836	664	2.836	-	664
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.803	59.423	39.380	1.104	33.257	-	1.104
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.515	29.856	49.659	(1.594)	48.791	-	(1.594)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	48.976	35.981	12.995	2.604	10.278	-	2.083
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	52.569	15.315	37.254	(2.074)	37.254	-	(2.074)
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.182	6.396	3.786	4.969	3.786	-	4.969
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.149	51	19.098	(26)	19.098	-	(26)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.651	23.196	18.455	2.842	16.965	-	2.842
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.910	28.353	23.557	1.283	21.336	-	1.283
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.403	19.563	27.840	1.707	24.825	-	1.707
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.599	46.568	19.031	(93)	17.530	-	(93)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.415	5.139	16.276	3.238	16.236	-	3.238
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.998	29.821	25.177	7.426	24.949	-	7.426
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.388	17.765	18.623	(386)	15.827	-	(386)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	14.158	7.002	7.156	2.348	6.538	-	2.348
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.322	2.454	2.868	2.219	2.868	-	2.219
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	238.270	133.916	104.354	(1)	104.354	-	(1)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	7.731	3.369	4.362	9.234	3.488	-	7.387
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	79.050	73.786	5.264	(2.675)	5.264	-	(2.675)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 exercício 31/03/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 31/03/2022
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.990	30.945	31.045	2.699	30.191	-	2.699
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	10.006	7.437	2.569	302	2.368	-	279
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.432	1.049	22.383	(1.201)	22.383	-	(1.201)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.450	3.716	25.734	266	24.179	-	266
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.175	301	1.874	102	1.874	-	102
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.454	17.686	16.768	(875)	16.576	-	(875)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.603	32.136	35.467	658	32.767	-	658
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.167	519	1.648	(593)	824	-	(296)
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	(1)	46.386	-	(1)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	-	16	-	-
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	(1)	22.369	-	(1)
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	(1)	1	-	(1)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	50	1	49	(1)	49	-	(1)
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	320	154	166	(1)	166	-	(1)
Tgsp-78 Empr. 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)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 exercício 31/03/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 31/03/2022
Investimentos em Controladas								
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.041	2.702	15.339	(29)	15.339	-	(29)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	(2)	15	-	(2)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	961	928	33	406	33	-	406
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	(26)	20	-	(26)
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	-	16	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.199	38.235	48.964	(1)	48.964	-	(1)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	-	16	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102	1	101	(1)	101	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	10	-	10	-	10	-	-
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	(136)	16	-	(136)
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	(1)	43.430	-	(1)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
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	(77)	1.576	-	(77)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.080	19.305	3.775	(315)	2.849	-	(315)
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	27.085	1.356	25.729	(145)	25.729	-	(145)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.213	5.539	(3.326)	(3.363)	-	(3.326)	(3.363)
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	(356)	45.209	-	(356)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.820	11.707	35.113	(1)	35.113	-	(1)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	(1)	-	-	(1)
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	(2)	43.112	-	(2)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	45.138	35.857	9.281	1.479	8.459	-	1.479
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.317	41	2.276	(1)	2.276	-	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.885	524	1.361	277	1.361	-	277
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.363	86	1.277	(49)	1.277	-	(49)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 exercício 31/03/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 31/03/2022
Investimentos em Controladas								
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	142	873	26	873	-	26
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	608	1.117	(509)	495	-	(509)	495
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.607	30.615	9.992	1.246	8.205	-	1.246
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.675	6.891	30.784	(1.065)	30.086	-	(1.065)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.226	20.365	18.861	(1.188)	16.951	-	(1.188)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.758	30.198	14.560	919	11.926	-	919
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.310	292	6.018	-	6.018	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Lucros não realizados (a)						(49.334)		(7.292)
Total de investimentos em controladas						1.673.525	(3.835)	37.277

(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 exercício 31/03/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 31/03/2022
Investimentos em controladas em conjunto								
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	112.627	13.213	99.414	474	49.707	-	(108)
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	158.402	95.680	62.722	1.180	26.055	-	490
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	155.549	6.782	148.767	1.115	74.384	-	633
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.205	1.062	69.143	(200)	17.009	-	(49)
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	200.566	21.083	179.483	1.527	89.742	-	763
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	145.555	1.054	144.501	1	59.621	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	138.853	61.408	77.445	2.221	54.212	-	1.555
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	94.615	19.324	75.291	3.989	52.704	-	2.794
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	58.307	27.889	30.418	(25)	15.209	-	(13)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	27.547	7.737	19.810	676	12.877	-	439
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	49.221	45.831	3.390	(12)	2.882	-	(10)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	40.867	22.497	18.370	-	17.578	-	-
Total de investimentos em controladas em conjunto						471.980	-	6.494

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora						
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	Saldo em 03-2023
Participação em controladas	1.673.525	3.477	(418)	1.284	-	13.450	1.691.318
Participação em controladas em conjunto	471.980	2.091	-	-	-	12.243	486.314
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	4.502	-	-	-	(355)	-	4.147
Juros Capitalizados	9.675	-	1.136	-	-	-	10.811
Total de investimentos	2.364.280	5.568	718	1.284	(355)	25.693	2.397.188

	Consolidado			
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 03-2023
Participação em controladas em conjunto	471.980	2.091	12.243	486.314
Total de investimentos	471.980	2.091	12.243	486.314

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de março 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 31 de março de 2023, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$2.134 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$2.069 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

31 de março de 2023

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Empréstimos de construção (a)	-	-	289.150	238.247
Debêntures (b)	268.730	278.774	268.730	278.774
Total	268.730	278.774	557.880	517.021
(-) Custo de captação	(1.152)	(1.302)	(1.152)	(1.302)
Total empréstimos e financiamentos	267.578	277.472	556.728	515.719
Circulante	3.129	13.173	13.756	35.722
Não circulante	264.449	264.299	542.972	479.997

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

- (a) Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 8,67% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,51% (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.
- (b) Em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia aprovou a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações em série única da espécie quirografia, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia, no valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), no valor total de R\$265.000, as quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano-base 252 dias úteis.

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
2023	3.279	13.173	10.983	35.722
2024	-	-	99.670	92.626
2025	264.299	264.299	429.689	379.125
2026	-	-	16.386	8.246
	267.578	277.472	556.728	515.719

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

Em 31 de março 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 03 anos da dívida:

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

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 31 de março de 2023 é como segue:

Empréstimos e financiamentos	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	238.247
(+) Captações	99.999
(-) Amortização principal	(50.248)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	7.146
(-) Juros pagos	(5.994)
Saldo em 31 de março de 2023	289.150
	Controladora e Consolidado
	Controladora e Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	277.472
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	10.135
(-) Juros pagos	(20.179)
(+) Amortização do custo de captação	150
Saldo em 31 de março de 2023	267.578

- Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$6.530, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$2.922 e os custos com captação no valor de R\$50 foram capitalizados aos estoques de imóveis.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

8. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Excedente de recebimentos de clientes (a)	130.353	151.374
Obrigações por permutas (b)	285.575	310.892
Total adiantamento de clientes	415.928	462.266
Circulante	213.253	221.473
Não circulante	202.675	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	
	03-2023	12-2022
2023	48.587	70.667
2024	24.777	23.844
2025	2.205	2.022
2026	41	7
	75.610	96.540
Circulante	56.659	70.667
Não circulante	18.951	25.873

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 6,9% em 31 de março de 2023 (7,10% em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

10. Provisões

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	7.626	7.461
Provisão de garantia (Nota 10.2)	48.635	55.407
Provisão de multa por atraso de obras	199	199
	56.460	63.067
Circulante	12.433	19.841
Não circulante	44.027	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	3	1.877	533	2.413
(-) Reversões	-	(1.103)	(164)	(1.267)
(-) Pagamentos	(3)	(702)	(276)	(981)
Saldos em 31 de março de 2023	-	4.491	3.135	7.626

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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, execução fiscal de Imposto predial territorial e urbano (IPTU), parte autora em ação declaratória em face do Município de São Paulo, visando o afastamento do Imposto sobre serviços (ISS) lançados como condição à expedição do Habite-se e ação cautelar para obtenção de certidão de regularidade fiscal, com a antecipação de garantia.

Processos possíveis

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Cível	15.562	8.958
Trabalhista	27.183	21.558
Tributário	3.244	3.266
	45.989	33.782

Outras informações sobre as demandas judiciais

Ação civil - empreendimentos Il Faro e Il Bosco

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

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

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

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

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

O Agravo de Instrumento interposto pela Associação não foi conhecido em agosto de 2022, assim, um novo recurso foi interposto (Agravo Interno) e este foi julgado em março de 2023 desfavorável à Associação, tendo sido certificado o trânsito em julgado da decisão em maio de 2023.

Com o trânsito em julgado, inexistente a possibilidade da Associação reverter o resultado da ação judicial.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

10.2. Provisão de garantia

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

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

A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais nos processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 31 de março de 2023, o saldo provisionado de garantia é de R\$48.635, sendo que R\$12.234 encontra-se provisionado no passivo circulante e R\$36.401 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>
(+) Adições	4.192
(-) Reversões	(7.730)
(-) Pagamentos	(3.234)
Saldo em 31 de março de 2023	<u>48.635</u>

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 31 de março 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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

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 Assembléia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

11.5. Dividendos

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

11.6. Plano de investimentos

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

	Preço médio das Opções	Controladora e Consolidado	
		03-2023	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 exercício		-	-
Com direito prescrito durante o exercício	Em 2022, Opções com preço médio de R\$0,19 (dezenove centavos).	-	(2.657.862)
Exercidas durante o exercício		-	-
Expiradas durante o exercício		-	-
Em circulação no final do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos).	18.270.294	18.270.294
Exercíveis no final do exercício		-	-

Não houve nenhuma mudança durante o período findo em 31 de março de 2023 e 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 lucros por ação básico e diluído:

	Controladora e Consolidado	
	03-2023	Reapresentado (a) 03-2022
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	18.772	34.906
Média ponderada de ações ordinárias	310.008.272	305.435.684
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	18.270.294	20.928.156
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	328.278.566	326.363.840
Lucro líquido básico por ação	0,0606	0,1143
Lucro líquido diluído por ação	0,0572	0,1070

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	45.026	32.057
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	27.757	23.283
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	6.000	6.000
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	-	67.424	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.400	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.434	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.424	-	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	258	257	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	93	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	3	-	-	-
	15.611	72.208	78.783	61.340
Circulante	10.827	67.424	78.783	61.340
Não Circulante	4.784	4.784	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	45.027	32.057
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	27.757	23.283
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	6.000	6.000
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.600	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	-	67.424	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.434	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	93	-	-
	4.526	71.951	80.384	61.340
Circulante	-	67.424	80.384	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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
<u>Dividendos</u>				
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45.383	45.384	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.690	44.390	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.045	53.239	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	12.796	12.796	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.405	12.405	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.347	12.347	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.868	11.868	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.289	12.769	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.905	8.905	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	8.019	8.019	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.004	7.004	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.901	6.901	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.783	6.783	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.485	20.938	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.258	6.258	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.250	22.368	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	5.329	-	-
TGSP-32 Spe Ltda.	5.159	5.159	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	4.686	4.686	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.196	4.196	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.022	4.022	-	-
TGSP-22 Spe Ltda.	3.341	6.701	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.007	19.506	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.279	2.279	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.905	1.905	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.089	1.089	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	878	878	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	272	446	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	151	151	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.966	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.850	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.592	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.478	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.803	-	-
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.	-	-	-	44.199
	267.125	371.966	-	44.199

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Dividendos				
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.901	6.901	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	5.329	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.089	1.089	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.226	2.226
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.481	1.481
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	494	494
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	151	151
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	71	71
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	44.199
TUR-10 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	1.097
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	620
	13.702	13.702	4.423	50.339

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A	43.963	12.643	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.020	-	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.268	291	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.733	13.732	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.513	12.513	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.283	11.975	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.838	4.643	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.918	6.106	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.774	3.098	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.416	2.032	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.276	2.907	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.251	3.374	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.429	4.194	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.204	6.204	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.556	1.965	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.996	1.207	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.957	3.981	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	4.882	3.307	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.771	4.699	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	4.542	4.542	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.187	4.119	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	4.149	2.638	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.763	2.779	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.272	3.237	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.203	1.047	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.162	2.638	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.103	1.613	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.508	107	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.433	801	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.302	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.221	1.054	-	-

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	718	126	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	591	-	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	188	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	422	252	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	347	116	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	321	144	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	303	101	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	289	289	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	265	265	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 LTDA.	230	-	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	162	56	-	-
Amethyst Spe Ltda.	78	50	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	13	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	17	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
	258.896	127.816	-	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.733	13.732	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.918	6.106	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	4.882	3.307	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.771	4.699	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	4.542	4.542	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.187	4.119	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.221	1.054	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 LTDA.	-	-	5.747	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
	41.915	40.311	5.747	-

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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:

	Consolidado	
	03-2023	03-2022
Remuneração base	1.713	1.550
Remuneração variável	5.197	5.781
	6.910	7.331

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\$61 no período findo em 31 de março 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 31 de março de 2023, reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são respectivamente de dez anos e cinco anos, com término previsto para 31 de maio de 2026 e 30 de novembro de 2027, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel. As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas Tegra Vendas e Tegra Engenharia no montante de R\$20.086, não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

13. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	03-2023	03-2022
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	262.378	290.683
Receita de venda de terreno	-	56.940
Receita de serviços prestados (b)	6.368	6.275
(Provisão)/reversão para distratos	7.675	(9.298)
Receita operacional bruta	276.421	344.600
(-) Impostos sobre as receitas	(9.071)	(15.553)
Receita operacional líquida	267.350	329.047

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

14. Custos operacionais

	Consolidado	
	03-2023	Reapresentado 03-2022 (c)
Construções	(82.461)	(107.415)
Terrenos	(37.813)	(28.043)
Incorporação	(6.269)	(7.629)
Gerenciamento de obra	(6.333)	(9.840)
Permutas	(25.543)	(19.854)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(9.148)	(6.667)
Custo de venda do terreno	-	(26.486)
Provisão / (reversão) da provisão para distratos	(6.125)	7.724
Mão de obra	(13.089)	(14.047)
Redução ao valor realizável líquido (a)	81	(653)
Provisão para garantia	(4.419)	(3.156)
Outros custos de incorporação (b)	1.869	1.975
	(189.250)	(214.091)

(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

31 de março de 2023

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

	Consolidado	
	03-2023	03-2022
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	2.055.636	3.039.889
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.265.723	2.240.199
Receita de vendas a apropriar (a-b)	789.913	799.690
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	547	8.505
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(13.766)	(24.955)
Receita indenização por distratos	(1.089)	(2.108)
Total provisão para distratos	(14.308)	(18.558)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.426.202	2.018.905
(b) Custo de construção incorridos	(861.561)	(1.475.236)
Encargos financeiros apropriados	(12.891)	(24.387)
(c) Distratos - custos de construção	13.377	22.089
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	578.018	565.758
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	60,41%	73,07%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.496.022	953.328
(b) Custo de construção Incorridos	(828.051)	(540.621)
Encargos financeiros apropriados	(9.629)	(8.559)
Total	(837.680)	(549.180)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	667.971	412.707

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

16. Despesas com vendas

	Consolidado	
	03-2023	03-2022
Comissão de vendas	(5.670)	(11.316)
Despesas comerciais	(4.288)	(4.737)
Estandes de vendas	(9.623)	(9.622)
Promoção e propaganda	(10.533)	(14.198)
	(30.114)	(39.873)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Despesas com pessoal	-	-	(21.643)	(23.687)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(1.552)	(901)
Despesas com assessoria e consultoria	-	-	(5.596)	(3.836)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(2)	(6)	(141)	(703)
Despesas com viagens	-	-	(277)	(435)
Impostos e taxas	(221)	(201)	(647)	(311)
Depreciação e amortização	-	(9)	(1.923)	(2.693)
Outras despesas	(69)	(176)	(987)	(2.301)
	(292)	(392)	(32.766)	(34.867)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(8.720)	(6.441)	(6.612)	(9.753)
Despesas bancárias	(137)	(1.696)	(227)	(1.980)
Outras despesas financeiras	(1.336)	(117)	(1.940)	(303)
Juros arrendamentos	-	-	(494)	(666)
Total da despesa financeira	(10.193)	(8.254)	(9.273)	(12.702)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	971	1.653	13.997	14.661
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	-	-	-	748
Outras receitas financeiras	117	-	1.304	174
Total da receita financeira	1.088	1.653	15.301	15.583
Resultado financeiro líquido	(9.105)	(6.601)	6.028	2.881

- (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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	Reapresentado 03-2022 (b)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	-	-	397	(330)
Reversão para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	436	9
Despesas com demandas judiciais	-	-	(1.146)	(488)
Gastos com unidades	-	-	(2.170)	(1.000)
Provisão para garantia (a)	-	-	7.957	(383)
Custas judiciais	-	-	(398)	(352)
Provisão redução ao valor realizável líquido	-	-	(1.307)	-
Amortização de mais valia	(355)	-	-	-
Outros	2.714	(1.492)	(3.305)	(1.736)
	2.359	(1.492)	464	(4.280)

(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, conforme nota 2.5.

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

20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	18.772	34.906	33.955	45.311
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(6.382)	(11.868)	(11.545)	(15.406)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial	8.736	14.882	4.163	2.208
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	7.652	14.296
Créditos fiscais não constituídos	(2.233)	(2.837)	(18.426)	(6.866)
Outras diferenças permanentes	(121)	(177)	2.640	(2.547)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(15.516)	(8.315)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(10.013)	(11.077)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	(5.503)	2.762
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	(15.516)	(8.315)
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	45,70%	18,35%

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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	
	03-2023	12-2022
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	33.687	34.810
PIS e COFINS diferidos	840	714
	34.527	35.524
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.121	9.741
Pis e Cofins diferidos	10.432	11.743
	24.553	21.484
Circulante	7.810	8.367
Não circulante	16.743	13.117

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

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Prejuízo fiscal e base negativa	17.504	17.504
Dif. de critérios IN 84/1.979	(2.523)	(50.807)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	2.370	58.372
Outros	2.215)	-
Total débitos diferidos líquidos	19.566	25.069
Ativo diferido	33.687	34.810
Passivo diferido	(14.121)	(9.741)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

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	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	267.578	277.472	556.728	515.719
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(52.459)	(31.537)	(387.484)	(471.137)
Dívida líquida	215.119	245.935	169.244	44.582
Patrimônio líquido	2.631.104	2.568.133	2.637.668	2.573.214
	8%	10%	6%	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

31 de março 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 tanto com taxas de juros pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Companhia tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

21.4. Gestão de risco de crédito

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

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

21.5. Gestão do risco de liquidez

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 03-2023
Debêntures (Nota 7)	267.578	40.706	304.454	-	345.160
Fornecedores	44	44	-	-	44
Saldo em 31 de março de 2023	267.622	40.750	304.454	-	345.204

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 03-2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	556.728	51.333	575.922	7.055	634.310
Fornecedores	71.490	71.490	-	-	71.490
Arrendamento mercantil	21.169	6.794	11.277	6.989	25.060
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	75.610	58.140	20.418	41	78.599
Saldo em 31 de março de 2023	724.997	187.757	607.617	14.085	809.459

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 31 de março de 2023. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	13,65%	17,06%	20,48%	10,24%	6,83%
IGP-M	3,50%	4,38%	5,25%	2,63%	1,75%
INCC	4,34%	5,43%	6,51%	3,26%	2,17%
TR	2,11%	2,64%	3,17%	1,58%	1,06%
IPCA	6,01%	7,51%	9,02%	4,51%	3,01%

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

31 de março 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 firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 2,30-% a.a. a 3,30-% a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 1,9-% a.a. + CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 8,67% até 9,96% e indexados pela TR.

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

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 2.11% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 03-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	52.387	7.151	5.363	3.575
Total dos ativos com riscos financeiros		52.387	7.151	5.363	3.575
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	44	6	8	9
Debêntures	CDI	268.730	36.682	45.852	55.022
Total dos passivos com riscos financeiros		268.774	36.688	45.860	55.031
		Consolidado			
		Posição 03-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	384.433	52.475	39.356	26.238
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	190.352	6.662	4.997	3.331
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	392.899	17.052	12.789	8.526
Total dos ativos com riscos financeiros		967.684	76.189	57.142	38.095

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

		Consolidado			
		Posição 03-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	24.505	3.345	4.181	5.017
Empréstimos de construção	TR	264.645	5.584	6.980	8.376
Debêntures	CDI	268.730	36.682	45.852	55.022
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	44.804	1.944	2.431	2.917
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	12.696	444	555	667
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	18.110	1.088	1.361	1.633
Arrendamento mercantil	IGP-M	21.169	741	926	1.111
Total dos passivos com riscos financeiros		654.659	49.828	62.286	74.743

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 31 de março de 2023:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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	
	03-2023	03-2023	03-2023	03-2023	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	52.387	52.387	384.433	384.433	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	568.856	584.408	3
	<u>52.387</u>	<u>52.387</u>	<u>953.289</u>	<u>968.841</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	267.578	267.578	556.728	547.878	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	75.610	78.599	3
	<u>267.578</u>	<u>267.578</u>	<u>632.338</u>	<u>626.477</u>	
	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
	<u>31.519</u>	<u>31.519</u>	<u>1.083.837</u>	<u>1.100.876</u>	
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
	<u>277.472</u>	<u>277.472</u>	<u>612.259</u>	<u>610.011</u>	

22. Informação por segmento

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

As informações referentes ao resultado de cada segmento estão apresentadas abaixo. O resultado é avaliado pelos resultados do segmento antes dos impostos de renda e contribuição social pois a 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

31 de março de 2023

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

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 31 de março de 2023 está demonstrada a seguir:

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	401.001
Risco de engenharia	1.420.171
Outros	32.861
	1.854.033

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abril de 2023 e setembro de 2026. A Companhia mantém em 31 de março 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\$5.962 no período findo em 31 de março de 2023 (R\$ 1.616 em 31 de março 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

31 de março 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 03-2023		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2023	5.294	48.587	455.687
2024	6.465	24.777	402.273
2025	6.312	2.205	127.743
2025 em diante	6.989	41	-
	25.060	75.610	985.703

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de março de 2023. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui compromissos de R\$528.474 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA) referente ao período de três meses findo em 31 de março 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 financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio 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

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

São Paulo, 11 de maio 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 31 de março 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

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

São Paulo, 11 de maio 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 31 de março de 2023.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolyneç
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores