

# **ITR - Informações Trimestrais**

## **Tegra Incorporadora S.A.**

31 de março de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

A photograph of a modern apartment building at dusk. The building has multiple floors with balconies. In the foreground, there is a rooftop pool with two lounge chairs. The pool area is illuminated with warm lights. The sky is a mix of blue and orange from the setting sun. The text 'TEGRA INCORPORADORA' is overlaid on the right side of the image.

**TEGRA**  
INCORPORADORA

**IT24**

**DIVULGAÇÃO DE  
RESULTADOS**

## TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T24

São Paulo, 9 de maio de 2024 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), Companhia referência no setor de incorporação imobiliária, atuante nos segmentos residenciais de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas e no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre de 2024 (1T24). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$). As informações contábeis foram extraídas das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

## DESTAQUES DO 1T24

### Vendas Brutas

**R\$336 milhões**  
+53% YoY

### VSO Bruto

**34,8% LTM**  
+ 7,8 p.p. YoY

### Landbank

**R\$11 bilhões**  
+47% YoY

### Receita Líquida

**R\$318 milhões**  
+19% YoY

### Lucro Bruto

**R\$74 milhões**  
-5% YoY

### Lucro Líquido

**R\$8 milhões**  
-54% YoY

### Contatos de RI

[ri@tegraincorporadora.com.br](mailto:ri@tegraincorporadora.com.br)  
<http://ri.tegraincorporadora.com.br>

### Alexandre Woly nec

CFO e Diretor de Investidores

### Ana Macarena Ruiz Troster

Gerente Geral de Relações com Investidores

### Ivan Costa

Analista de Relações com Investidores

### Beatriz Moreira Santos

Estagiária de Relações com Investidores

## Sumário

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>RESUMO DE INDICADORES</b> .....	<b>6</b>
<b>PERFORMANCE OPERACIONAL</b> .....	<b>7</b>
LANÇAMENTOS .....	7
VENDAS BRUTAS .....	7
DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS .....	9
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....	10
ESTOQUE.....	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK) .....	12
ENTREGAS.....	14
OBRAS EM ANDAMENTO .....	14
<b>PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b> .....	<b>15</b>
RECEITA LÍQUIDA .....	15
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA .....	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR .....	16
DESPESAS COMERCIAIS .....	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS .....	17
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS .....	17
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL .....	18
RESULTADO FINANCEIRO .....	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.....	19
CONTAS A RECEBER .....	19
ESTRUTURA FINANCEIRA .....	20
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	21
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b> .....	<b>22</b>
DESTAQUES ESG .....	22
<b>ANEXOS</b> .....	<b>23</b>
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: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES .....	28
<b>RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES</b> .....	<b>29</b>

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

Confirmando a tendência observada no final de 2023, o novo ano começou com o mercado aquecido, o que nos permitiu construir um dos melhores primeiros trimestres de vendas brutas da história da Companhia, mesmo sem realizar lançamentos.

Além disso, fortalecemos nosso *landbank* com a compra de 100% do terreno localizado frente ao mar na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro, RJ) e nos preparamos para importantes lançamentos do segundo trimestre deste ano. Nossa receita teve considerável crescimento, embora a margem bruta continue pressionada, principalmente devido à evolução do POC (Percentual de Obra Concluída) das safras dos lançamentos de 2021 e 2022.

### Investimento no Futuro

Nesse primeiro trimestre de 2024, adquirimos a propriedade total do terreno de trinta mil metros quadrados que havia sido parcialmente adquirido no ano passado e é o último espaço livre expressivo no trecho mais valorizado da praia da Barra da Tijuca, um dos bairros com maior crescimento na capital carioca.

Durante esses meses, também concluímos os preparativos para o primeiro lançamento de 2024, realizado nos últimos dias de abril. Com VGV de R\$582 milhões (%Tegra) e 176 unidades, o Gaea Home Resort, situado à Rua Evandro Lins e Silva, 335, também na Barra da Tijuca, dirige-se ao segmento de alta renda e, até a data de publicação deste relatório, computava 26% das unidades vendidas.

### Disciplina Operacional

Tivemos um dos melhores primeiros trimestres de vendas da história da Companhia, mesmo sem realizar lançamentos. As vendas brutas somaram R\$336 milhões (% Tegra), representando crescimento de 53% em relação ao mesmo período do ano anterior. Nossos esforços comerciais concentraram-se nos projetos lançados no quarto trimestre de 2023, nos empreendimentos em construção e no estoque pronto. Com ações comerciais focadas e produtos diferenciados, a velocidade de vendas nos últimos 12 meses (LTM) continuou a crescer pelo terceiro trimestre consecutivo, chegando a 34,8%, o maior nível desse indicador desde o 3T21.

Entregamos nesse trimestre o Neo Brooklin, empreendimento dirigido à média-alta renda e localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo. Com certificação AQUA para construções sustentáveis, totaliza R\$140 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 147 unidades.

### Solidez Financeira

Acompanhando o aumento das vendas, nossa receita líquida cresceu 19% em comparação ao mesmo trimestre de 2023. As pressões de custos das safras de 2021 e 2022, oriundas do incremento do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) durante os últimos anos, continuam a pressionar nossa margem bruta ajustada, que foi de 28,4% no período. Seguimos fortemente empenhados em equilibrar volume e margem, de modo a otimizar a rentabilidade da Companhia. Como resultado, os lançamentos de 2023 já apresentam margens melhores do que as das safras anteriores.

Adicionalmente, registramos o segundo trimestre consecutivo de geração de caixa, fechando o 1T24 com R\$403 milhões em caixa e endividamento líquido correspondente a 13,9% de nosso patrimônio líquido. Seguimos financeiramente preparados para enfrentar os desafios com tranquilidade e aproveitar as oportunidades que o mercado nos apresenta.

### Sustentabilidade

Ao longo desse trimestre, trabalhamos na elaboração do nosso relatório de sustentabilidade referente às ações de 2023. Dando sequência às publicações iniciadas em 2020, o novo relatório será apresentado em maio, no formato de Relato Integrado, seguindo as diretrizes do GRI (*Global Reporting Initiative*) e do SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*).

### **Perspectivas**

Apesar das incertezas que pairam no mundo e no Brasil, caminhamos para o segundo trimestre de 2024 acelerando lançamentos e otimistas com a demanda atual do mercado imobiliário, reflexo do crescimento da renda, do controle da inflação, da queda das taxas de juros e da maior confiança do consumidor. Com *landbank* diferenciado, equipe engajada e solidez financeira, estamos prontos para acelerar os lançamentos de empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor.

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

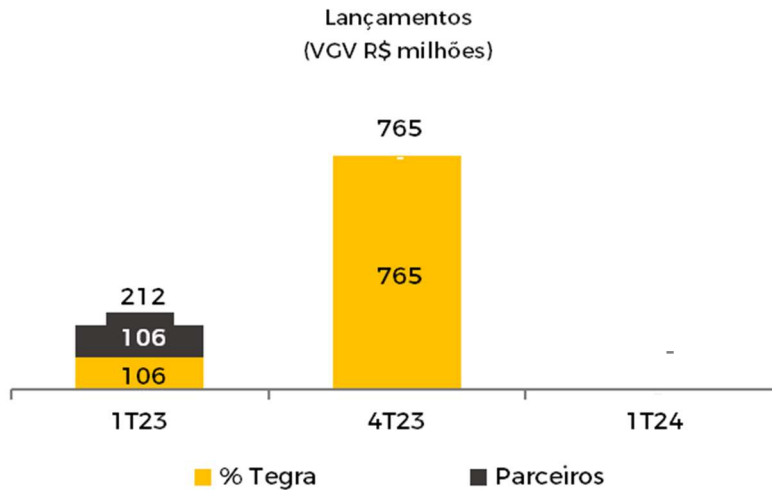
## RESUMO DE INDICADORES

	1 T24	4T23	1 T23	1 T24 vs 1 T23
<b>Dados Operacionais</b>				
<b>Lançamentos</b>				
Empreendimentos lançados	-	3	1	n.a.
VGV lançamentos (100%)	-	765.125	212.431	n.a.
VGV lançamentos (% Tegra)	-	765.125	106.216	n.a.
Número de unidades lançadas	-	459	171	n.a.
<b>Vendas</b>				
Vendas brutas (100%)	<b>366.316</b>	658.226	255.952	43%
Vendas brutas (% Tegra)	<b>335.996</b>	611.350	218.976	53%
Número de unidades vendidas	<b>428</b>	849	337	27%
<b>VSO</b>				
VSO bruto trimestral (% Tegra)	<b>10,8%</b>	16,2%	6,1%	4,7 p.p.
VSO bruto trimestral lançamentos (% Tegra)	<b>4,8%</b>	18,1%	7,0%	-2,2 p.p.
VSO bruto LTM (% Tegra)	<b>34,8%</b>	31,3%	27,0%	7,8 p.p.
<b>Distratos</b>				
VGV distratos (100%)	<b>37.220</b>	60.921	59.118	-37%
VGV distratos (% Tegra)	<b>33.388</b>	57.498	53.643	-38%
<b>Entregas</b>				
Empreendimentos entregues	<b>1</b>	3	-	n.a.
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	<b>139.596</b>	365.986	-	n.a.
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	<b>139.596</b>	320.181	-	n.a.
Número de unidades entregues	<b>147</b>	736	-	n.a.
<b>Banco de terrenos (VGV)</b>				
Banco de terrenos - VGV (100%)	<b>13.542.256</b>	13.542.256	10.016.455	35%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	<b>11.079.147</b>	10.430.624	7.529.584	47%
<b>Dados financeiros</b>				
Receita operacional líquida	<b>318.283</b>	482.582	267.350	19%
Lucro bruto	<b>74.459</b>	124.152	78.100	-5%
Margem bruta	<b>23,4%</b>	25,7%	29,2%	-5,8 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	<b>28,4%</b>	29,9%	32,6%	-4,2 p.p.
Lucro líquido	<b>8.396</b>	74.424	18.439	-54%
Margem líquida	<b>2,6%</b>	15,4%	6,9%	-4,3 p.p.
ROE LTM	<b>3,7%</b>	4,1%	6,6%	-2,9 p.p.
ROE anualizado	<b>1,2%</b>	10,9%	2,8%	-1,6 p.p.
Receitas a apropriar	<b>631.672</b>	650.534	789.913	-20%
Resultado a apropriar	<b>162.482</b>	167.276	225.272	-28%
Margem dos resultados a apropriar	<b>25,7%</b>	25,7%	28,5%	-2,8 p.p.
Dívida líquida / Patrimônio líquido	<b>13,9%</b>	12,8%	6,4%	7,4 p.p.
Geração/consumo caixa (operacional)	<b>(22.651)</b>	29.181	(130.588)	-83%

**PERFORMANCE OPERACIONAL**

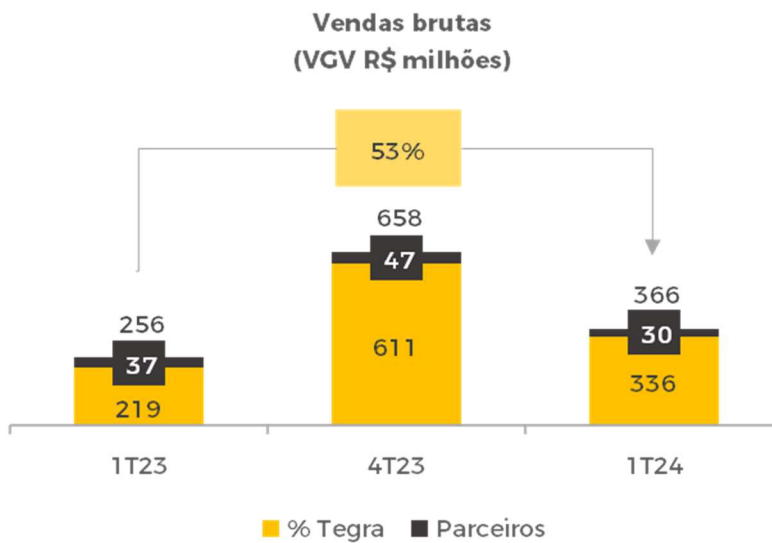
**LANÇAMENTOS**

No 1T24, não realizamos nenhum lançamento e focamos os esforços comerciais nos lançamentos que ocorreram em novembro e dezembro.



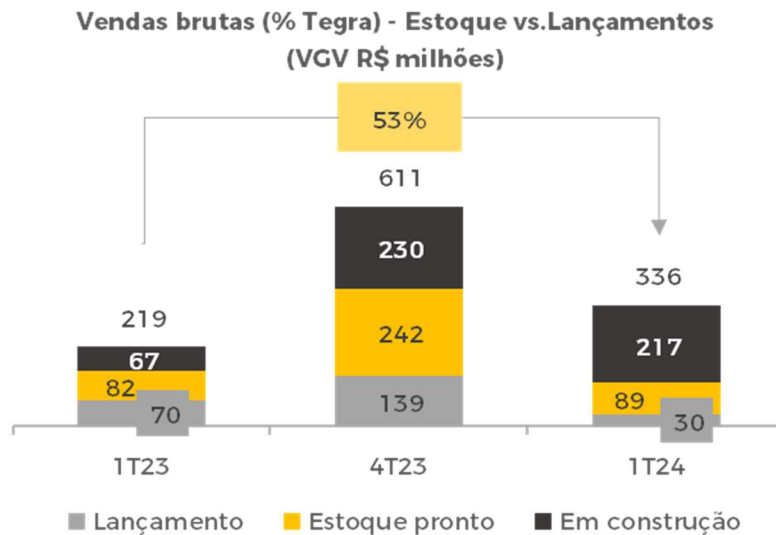
**VENDAS BRUTAS**

No 1T24, registramos um dos maiores volumes de vendas brutas para um primeiro trimestre na história da Companhia, atingindo R\$336 milhões (% Tegra), aumento de 53% na comparação anual. Este resultado reflete a demanda do mercado pelos produtos da Companhia e foi impulsionado pelos esforços do time da Tegra Vendas.





No 1T24, as vendas de estoque pronto<sup>1</sup> totalizaram R\$89 milhões (% Tegra), representando 27% do volume total, enquanto as vendas de estoque em construção somaram R\$217 milhões (% Tegra) representando 65% das vendas do período. Por fim, o volume vendido de lançamentos foi de R\$30 milhões (% Tegra), ou 9% do total vendido.



No que tange à localização dos produtos, as vendas do 1T24 concentradas na cidade de São Paulo, com 87% do total vendido (% Tegra). A cidade do Rio de Janeiro somou 6% das vendas, e Campinas representou outros 7% das vendas. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unidades (#)
SP - Zona oeste	90.602	66.387	8.002	109
SP - Zona sul	172.346	166.664	9.388	116
SP - Zona leste	51.484	51.484	5.647	90
SP - Zona norte	8.030	8.030	1.075	19
Campinas	22.490	22.490	1.958	20
Rio de Janeiro	19.738	19.738	2.970	67
<b>Total Tegra</b>	<b>364.689</b>	<b>334.793</b>	<b>29.039</b>	<b>421</b>
Total Tamboré	1.627	1.203	2.494	7
<b>Total</b>	<b>366.316</b>	<b>335.996</b>	<b>31.534</b>	<b>428</b>

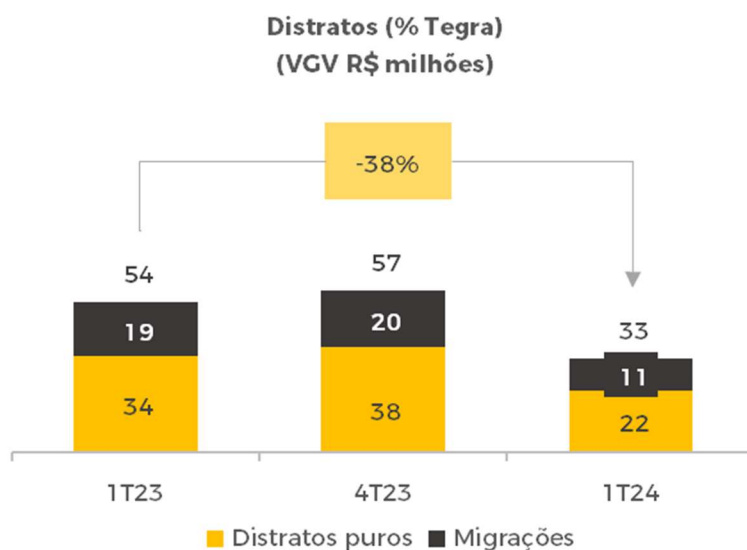
<sup>1</sup> Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento e; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

Analisando as vendas pela ótica de segmentos, o segmento de alta renda lidera com 43% das vendas totais no 1T24 (% Tegra), seguido pelo segmento de média renda, com 41% das vendas do período. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Segmento	Vendas 100% (R\$ MM)	Vendas % Tegra (R\$ MM)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unidades(#)
Alto	1 50.098	1 44.051	6.985	80
Médio alto	73.993	54.062	6.024	93
Médio	1 40.598	1 36.680	1 6.031	248
Total Tegra	364.689	334.793	29.039	421
Total Tamboré	1.627	1.203	2.494	7
<b>Total</b>	<b>366.316</b>	<b>335.996</b>	<b>31.534</b>	<b>428</b>

### DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

Os distratos somaram R\$33 milhões (% Tegra) no 1T24, uma redução de 38% em relação ao 1T23. Adicionalmente, cabe destacar que 33% dos distratos foram referentes a migrações, que geraram R\$5,5 milhões em novas vendas para a Companhia.



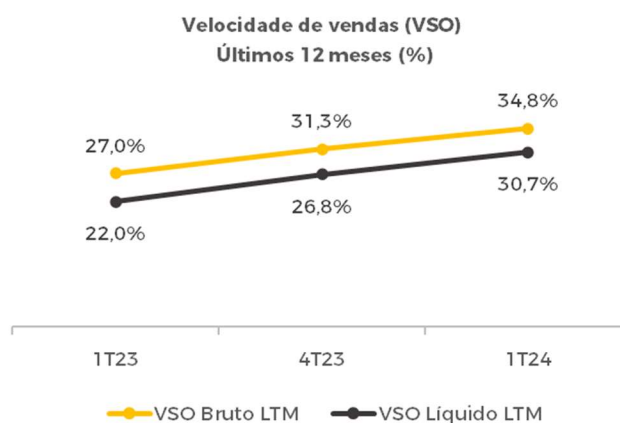
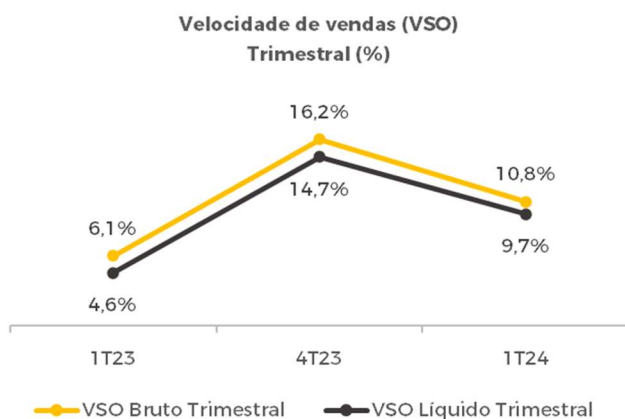
Proporcionalmente ao total de venda bruta, o nível de distratos atingiu 10% no 1T24, uma redução de 14,6 p.p. frente ao 1T23. Lembramos que usualmente existe um descasamento temporal entre a data da venda e a data do distrato, normalmente mais concentrada no momento do repasse, que ocorre na entrega do empreendimento. Dessa forma, o volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

Sendo assim, no 1T24, o volume de vendas líquidas (após distratos totais) atingiu R\$303 milhões (% Tegra), aumento de 83% na comparação anual. A tabela abaixo exhibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas nos períodos:

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Distratos (R\$ mil)</b>				
Vendas brutas	<b>335.996</b>	611.350	218.976	53%
Distratos	<b>(33.388)</b>	(57.498)	(53.643)	-38%
<i>Distratos puros</i>	<i>(22.083)</i>	<i>(37.712)</i>	<i>(34.220)</i>	-35%
<i>Migrações</i>	<i>11.305</i>	<i>19.786</i>	<i>19.423</i>	-42%
Vendas líquidas	<b>302.607</b>	553.852	165.333	83%
<b>Distratos / Vendas brutas</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,4%</b>	<b>24,5%</b>	<b>-14,6p.p</b>

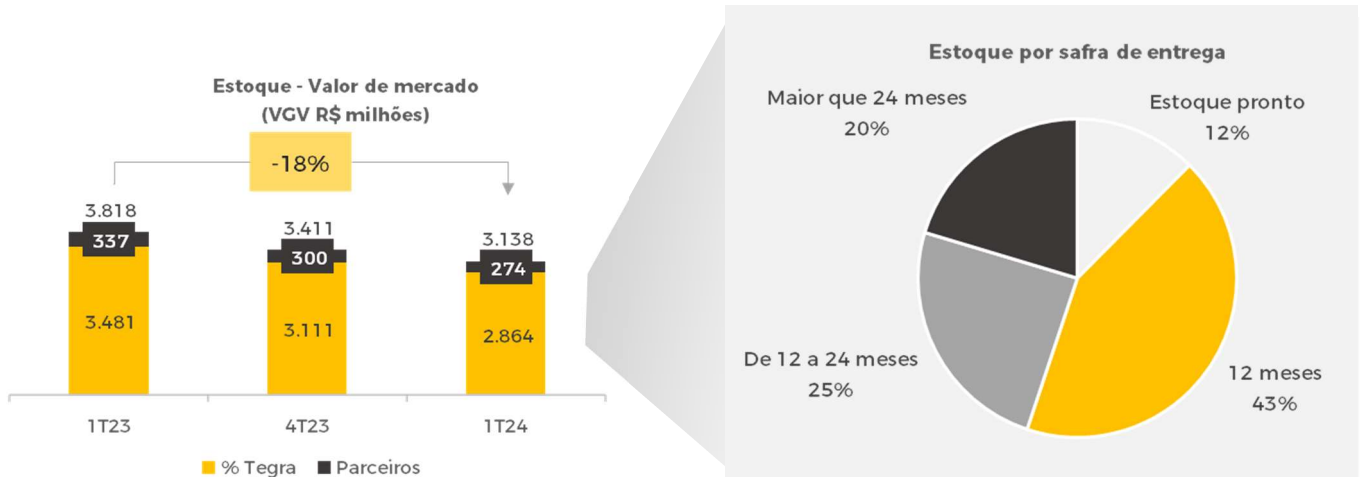
### VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice de VSO bruto da Companhia atingiu 10,8% no 1T24, crescendo 4,7 p.p. na comparação anual. Dessa forma, o VSO bruto dos últimos doze meses (LTM) totalizou 34,8%, sendo este o melhor índice registrado pela Companhia desde o 3T21. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (20,8%), seguido pelo estoque em construção (10,5%) e por lançamentos (4,8%).



### ESTOQUE

No 1T24, o estoque final da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$2,9 bilhões (% Tegra), redução de 18% em relação ao mesmo período de 2023, refletindo a força do time comercial nos últimos trimestres. Cabe destacar que 45% do estoque total refere-se a empreendimentos que serão entregues em mais de um ano, e que o estoque pronto deste período representa 12% do total.



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

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Região</b>				
SP - Zona oeste	416.502	490.225	774.051	-46%
SP - Zona sul	1.308.528	1.419.608	1.563.128	-16%
SP - Zona leste	327.501	348.657	518.356	-37%
SP - Zona norte	13.961	21.346	57.736	-76%
Campinas	339.064	341.105	217.567	56%
Rio de Janeiro	427.673	457.937	309.927	38%
<b>Total Tegra</b>	<b>2.833.229</b>	<b>3.078.879</b>	<b>3.440.765</b>	<b>-18%</b>
Total Tamboré	31.199	32.106	40.228	-22%
<b>Total</b>	<b>2.864.428</b>	<b>3.110.985</b>	<b>3.480.992</b>	<b>-18%</b>

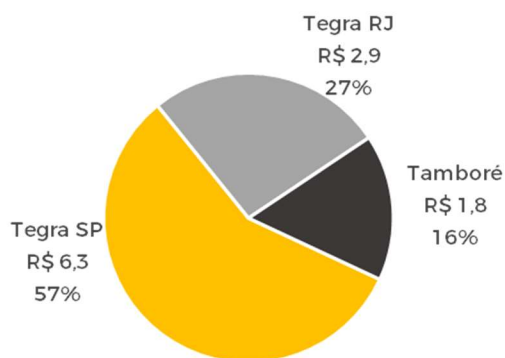
A tabela abaixo exibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Segmento</b>				
Alto	<b>1.804.224</b>	1.880.402	1.880.755	-4%
Médio alto	<b>392.741</b>	452.203	617.515	-36%
Médio	<b>636.265</b>	746.274	942.494	-32%
Total Tegra	<b>2.833.229</b>	3.078.879	3.440.765	-18%
Total Tamboré	<b>31.199</b>	32.106	40.228	-22%
<b>Total</b>	<b>2.864.428</b>	3.110.985	3.480.992	-18%

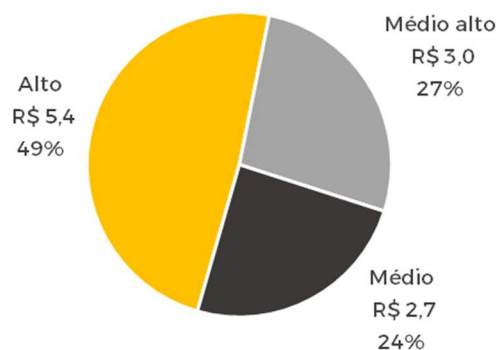
### BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 1T24, o banco de terrenos<sup>2</sup> da Companhia atingiu R\$11 bilhões de VGV (% Tegra) sendo 84% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 16% para desenvolvimento urbano (Tamboré). Da fatia referente à incorporação vertical, a localização dos terrenos está dividida entre as cidades de São Paulo e Campinas (68%) e a cidade do Rio de Janeiro (32%). 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.

Banco de terrenos por unidade de negócio (1T24) (%Tegra) (VGV em R\$ bilhões)

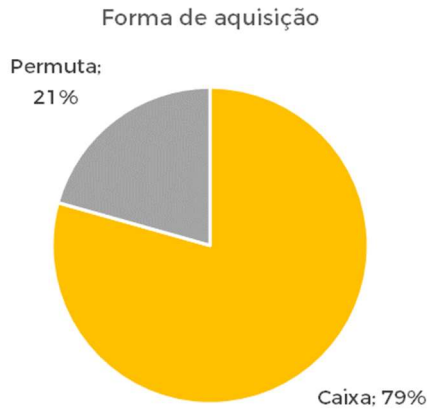


Banco de terrenos por segmento (1T24) (% Tegra) (VGV em R\$ bilhões)

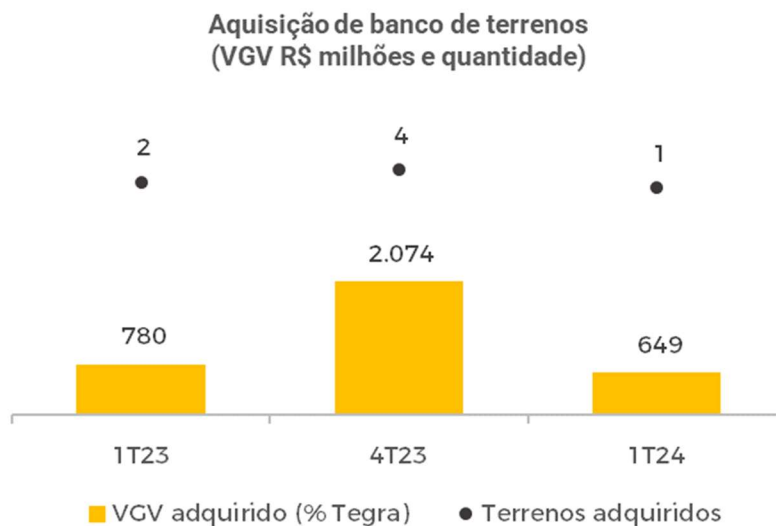


<sup>2</sup> Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

Cabe destacar que 21% do nosso banco de terrenos para incorporação vertical foi adquirido por meio de permutas, enquanto o restante foi adquirido em caixa. Se considerarmos as últimas 4 aquisições, realizadas em 2023, três focaram em fluxos de pagamento mais alongados, com um prazo médio de parcelamento de 52 meses, enquanto uma foi realizada principalmente por permuta.



No 1T24, adquirimos a propriedade total do terreno de trinta mil metros quadrados que havia sido parcialmente adquirido no ano passado, o último espaço livre expressivo em frente ao trecho mais valorizado da praia da Barra da Tijuca, adicionando R\$649 milhões de VGV potencial e ampliando nossa posição privilegiada de landbank, que nos prepara para crescer de forma rentável nos nossos mercados-alvo ao longo dos próximos anos.

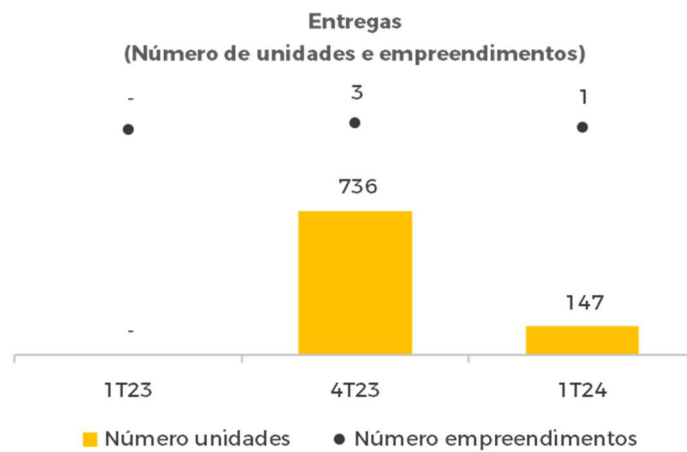


### ENTREGAS

No 1T24, a Tegra entregou<sup>3</sup> um empreendimento, do segmento de média-alta renda, localizado na região da Zona sul da cidade de São Paulo, somando R\$140 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 147 unidades.

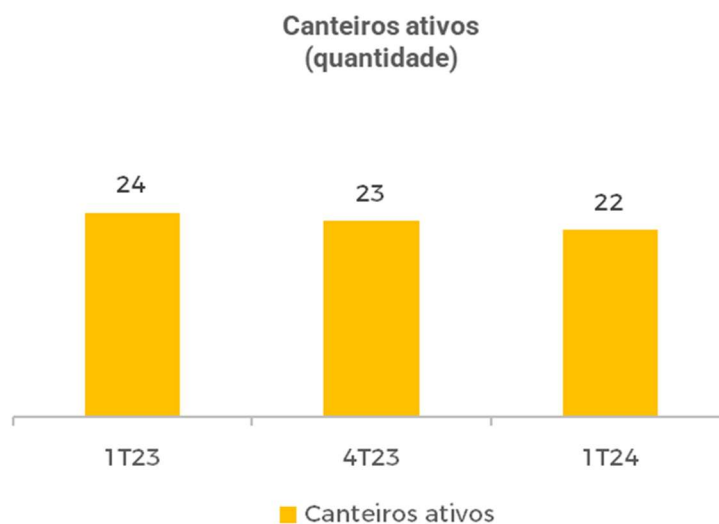
Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m²)	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)	%Tegra
Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr-21	jan-24	11.092	139.596	139.596	147	100%
Total Tegra				11.092	139.596	139.596	147	
Total Tamboré				-	-	-	-	
<b>Total</b>				<b>11.092</b>	<b>139.596</b>	<b>139.596</b>	<b>147</b>	

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



### OBRAS EM ANDAMENTO

No fechamento do 1T24, a Companhia administrava 22 canteiros de obras ativos, um canteiro a menos frente ao 4T23, tendo em vista a entrega do projeto Neo Brooklin.

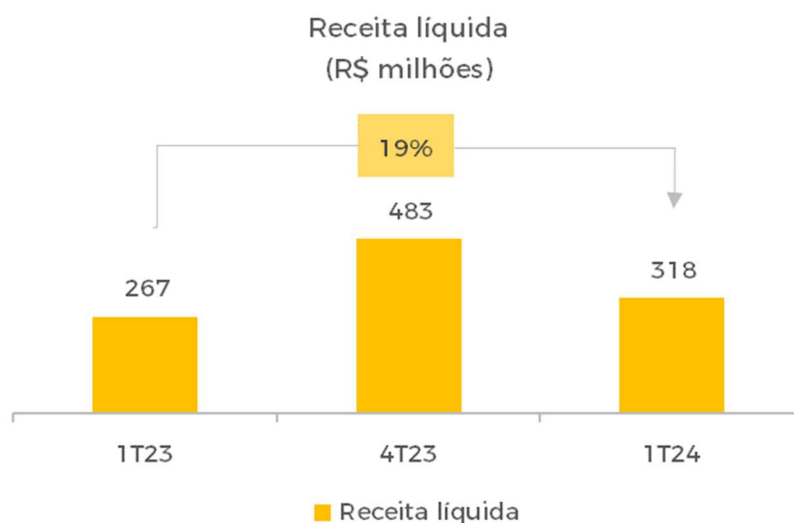


<sup>3</sup> São considerados empreendimentos entregues aqueles com Habite-se expedido.

## PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida operacional atingiu R\$318 milhões no 1T24, crescimento de 19% na comparação anual. Esse resultado reflete, principalmente, a performance robusta de vendas do período. Em relação ao trimestre anterior, a redução de 34% se deve à sazonalidade de vendas e menor peso de início de reconhecimento de projetos.



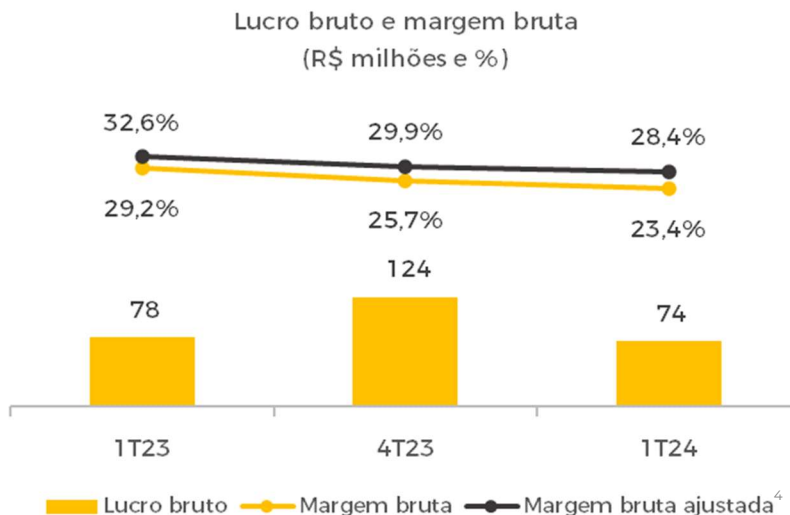
Na tabela abaixo, demonstramos a receita líquida por safra de lançamento, sendo que no 1T24, 77% foram provenientes dos projetos lançados nos últimos 3 anos.

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Receita por safra de lançamento (R\$ mil)</b>				
2023	<b>18.775</b>	48.334	-	n.a.
2022	<b>107.768</b>	79.155	62.108	74%
2021	<b>119.279</b>	183.948	83.595	43%
2020	<b>29.846</b>	86.612	41.992	-29%
2019 ou anterior	<b>38.780</b>	84.965	79.325	-51%
Outros	<b>3.836</b>	(431)	331	1059%
<b>Total</b>	<b>318.283</b>	482.582	267.350	19%



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 1T24, o lucro bruto somou R\$74 milhões, redução de 5% na comparação anual, com uma margem bruta ajustada de 28,4%, retração de 4,2 p.p. frente ao 1T23. Essa redução deve-se a pressão em margens das safras dos lançamentos de 2021 e 2022, que foram fortemente impactadas pelo aumento expressivo do INCC durante os últimos anos. Cabe destacar que já é possível notar uma recuperação de margem na safra de 2023, que deve ganhar um peso cada vez maior em nosso resultado consolidado.



### RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 1T24, apresentamos um resultado a apropriar total de R\$162 milhões, refletindo uma redução de apenas 3% comparado ao 4T23. A margem bruta a apropriar (margem REF) se manteve estável frente ao 4T23, em 25,7%.

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Resultado futuro / margem bruta a apropriar</b>				
Receita de vendas a apropriar	631.672	650.534	789.913	-20%
Custo orçado a apropriar	(469.190)	(483.258)	(564.641)	-17%
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>162.482</b>	<b>167.276</b>	<b>225.272</b>	<b>-28%</b>
<b>Margem bruta a apropriar (%)</b>	<b>25,7%</b>	<b>25,7%</b>	<b>28,5%</b>	<b>-2,8 p.p.</b>

<sup>4</sup> Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

## DESPESAS COMERCIAIS

No 1T24, as despesas comerciais representaram 8,6% da Receita Líquida, totalizando R\$27 milhões, representando uma redução de 9% comparado ao 1T23. Esse resultado reflete, principalmente, uma redução em despesas com estandes de vendas, uma vez que não realizamos lançamentos no 1T24. Na comparação com o 4T23, houve redução de 22%, principalmente em comissão de vendas e estandes de vendas, refletindo a sazonalidade de vendas e os lançamentos que ocorreram naquele trimestre.

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Despesas comerciais</b>				
Comissão de vendas	(5.849)	(1 0.264)	(5.670)	3%
Despesas comerciais	(2.955)	(3.025)	(4.288)	-31 %
Estandes de vendas	(5.863)	(9.077)	(9.623)	-39%
Promoção e propaganda	(1 2.945)	(1 3.543)	(1 0.533)	23%
Reversão/provisão para perdas de créditos esperada	194	617	-	n.a.
<b>Total</b>	<b>(27.41 8)</b>	<b>(35.292)</b>	<b>(30.11 4)</b>	<b>-9%</b>
<b>% da receita líquida</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,3%</b>	<b>11,3%</b>	<b>-2,6 p.p.</b>

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T24, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$39 milhões, em linha com o trimestre anterior e um aumento de 19% em relação ao 1T23, principalmente na linha de Participação nos lucros, honorários e gratificações, uma vez que no ano passado houve uma reclassificação reduzindo esta linha. O aumento na linha de depreciação decorre da mudança do escritório da sede da Companhia, ocorrido em fevereiro de 2024, porém com pagamento concomitante do escritório antigo, que foi devolvido em março de 2024.

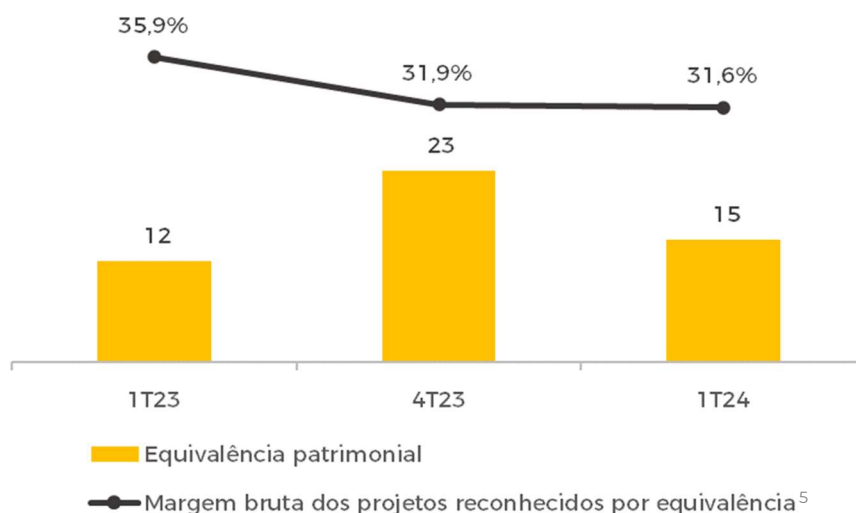
	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Despesas com pessoal	(21.433)	(1 9.905)	(21.643)	-1 %
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(4.975)	(4.433)	(1.552)	221 %
Assessoria e consultoria	(5.41 0)	(8.039)	(5.596)	-3%
Impostos e taxas	(1.261)	(1 96)	(647)	95%
Depreciação e amortização	(4.01 3)	(3.909)	(1.923)	109%
Outras despesas	(2.01 5)	(2.532)	(1.405)	43%
<b>Total</b>	<b>(39.107)</b>	<b>(39.01 4)</b>	<b>(32.766)</b>	<b>19%</b>
<b>% da receita líquida</b>	<b>12,3%</b>	<b>8,1 %</b>	<b>12,3%</b>	<b>0,0 p.p.</b>

## OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

As outras despesas operacionais atingiram R\$7,6 milhões no 1T24, versus R\$464 mil positivo no 1T23, sendo a variação explicada majoritariamente pela reversão da provisão de garantia de projetos ocorrida no ano passado.

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 1T24, os projetos reconhecidos via equivalência patrimonial contribuíram com R\$15 milhões para o resultado da Companhia, versus R\$12 milhões no 1T23, aumento de 21%. A margem bruta atingiu 31,6%, registrando uma queda de 4,3 p.p. na comparação anual.



## RESULTADO FINANCEIRO

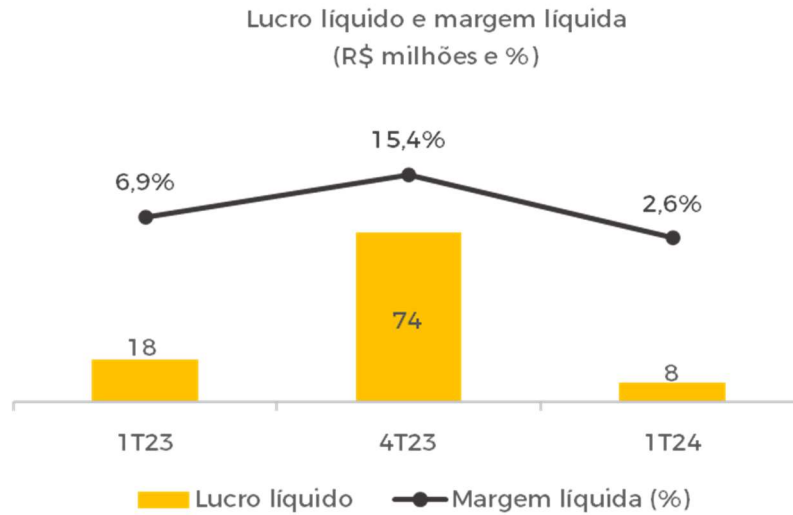
No 1T24 o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$3 milhões, redução de 50% frente aos R\$6 milhões positivos do 1T23. Essa redução deve-se, principalmente, a diminuição de caixa e da taxa de juros, além dos juros das debêntures relativas aos empreendimentos prontos e que, portanto, foram apropriadas na despesa.

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Resultado financeiro</b>				
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(9.387)	(9.230)	(6.612)	42%
Outras despesas financeiras	(1.207)	(1.381)	(2.661)	-55%
<b>Despesas financeiras totais</b>	<b>(10.594)</b>	<b>(10.611)</b>	<b>(9.273)</b>	<b>14%</b>
Rendimentos de aplicações financeiras	11.151	11.315	13.997	-20%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	1.192	2.192	-	n.a.
Outras receitas financeiras	1.258	1.695	1.304	-4%
<b>Receitas financeiras totais</b>	<b>13.601</b>	<b>15.202</b>	<b>15.301</b>	<b>-11%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>3.007</b>	<b>4.591</b>	<b>6.028</b>	<b>-50%</b>
<b>Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)</b>	<b>(15.946)</b>	<b>(20.057)</b>	<b>(9.148)</b>	<b>74%</b>

<sup>5</sup> Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1T24, o lucro líquido foi de R\$8 milhões, redução de 54% na comparação anual, com uma margem líquida de 2,6%, queda de 4,3 p.p. frente ao 1T23, refletindo as variações detalhadas acima.



## CONTAS A RECEBER

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

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Contas a receber (R\$ mil)</b>				
Contas a receber - Receita realizada <sup>1</sup>	<b>679.409</b>	695.881	583.251	16%
Contas a receber - Receita a apropriar	<b>631.672</b>	650.534	789.913	-20%
Adiantamento e clientes <sup>2</sup>	<b>(228.380)</b>	(243.687)	(309.727)	-26%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>1.082.701</b>	<b>1.102.728</b>	<b>1.063.437</b>	<b>2%</b>

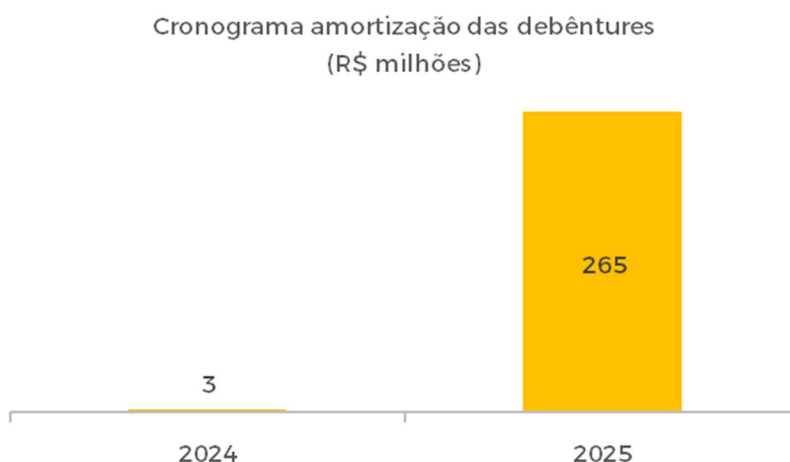
- 1) Considera apenas contas a receber relacionadas a construções em andamento e unidades concluídas, e não inclui ajuste a valor presente e provisões para perdas de crédito esperadas e para distratos.
- 2) Considera valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida, além de permutas físicas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

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Ao final do 1T24, o saldo de caixa da Companhia era de R\$403 milhões, enquanto o endividamento bruto total somava R\$783 milhões, sendo R\$515 milhões referentes a empréstimos de construção (SFH) e R\$267 milhões referentes à segunda emissão de Debêntures da Companhia (emitida em fevereiro de 2022). Dessa forma, a dívida líquida da Companhia era de R\$379 milhões ao final do período, ou 13,9% do Patrimônio Líquido. A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Estrutura financeira</b>				
Empréstimos de construção SFH	<b>515.429</b>	476.777	289.150	78%
Debêntures	<b>267.454</b>	276.772	267.578	0%
<b>Dívida bruta</b>	<b>782.883</b>	<b>753.549</b>	<b>556.728</b>	<b>41%</b>
<b>Caixa</b>	<b>403.486</b>	<b>402.874</b>	<b>387.484</b>	<b>4%</b>
Dívida Líquida	<b>379.397</b>	350.675	169.244	124%
Dívida Líquida (ex-SFH)	<b>(136.032)</b>	(126.102)	(119.906)	13%
Patrimônio Líquido	<b>2.736.087</b>	2.740.922	2.637.668	4%
<b>Dívida líquida / Patrimônio líquido</b>	<b>13,9%</b>	<b>12,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>7,4 p.p.</b>
<b>Dívida líquida (ex-SFH) / Patrimônio líquido</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>

Em relação às dívidas de projetos, no 1T24, a Companhia realizou a amortização integral de um plano empresarial, referente ao empreendimento TEG Vila Carrão, entregue em agosto/23. O cronograma de amortização das debêntures está demonstrado no gráfico abaixo:



**GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA**

A Companhia apresentou geração de caixa de R\$612 mil no 1T24, sendo este o segundo trimestre consecutivo de geração de caixa, beneficiada positivamente pela geração de caixa proveniente das atividades de financiamento.

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Fluxo de Caixa (R\$ mil)</b>				
Fluxo de Caixa Total	<b>612</b>	43.825	(83.653)	101%
Fluxo de Caixa Operacional	<b>(22.651)</b>	29.181	(130.588)	83%
Fluxo de Caixa Operacional ex-pagamento de terrenos	<b>8.897</b>	86.716	(76.828)	112%

## **OUTRAS INFORMAÇÕES**

### **DESTAQUES ESG**

#### **E**

- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 95,45%<sup>6</sup>
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 7.278,68tCO<sub>2</sub>, considerando os escopos 1, 2 e 3, 100% compensadas.<sup>6</sup>

#### **S**

- O número de empregos totalizou 2.904, sendo 1.122 diretos e 1.782 indiretos
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 4.012 horas
- **Campanha Um Ciclo de Amor**, uma iniciativa do nosso Programa Gentilezas Humanas, onde arrecadamos 3412 unidades de absorventes via colaboradores, doados para mulheres assistidas da Instituição Mulher em Construção.
- **Consultoria Oportunidades Especiais** contratada em março, cuja parceria irá permitir a publicação de todas as vagas da Companhia em site específico, além de fornecer treinamentos em libras para colaboradores e consultoria para inclusão de pessoas com deficiência.

#### **G**

- Aprovação da revisão do Código de Conduta e Regimento do Conselho de Administração

<sup>6</sup> Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

## ANEXOS

### ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>325.558</b>	<b>497.331</b>	<b>276.421</b>	<b>17,8%</b>
Incorporação e vendas imobiliárias	320.936	494.324	270.053	18,8%
Serviços prestados	4.622	3.007	6.368	-27,4%
Deduções da receita bruta	(7.275)	(14.749)	(9.071)	-19,8%
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>318.283</b>	<b>482.582</b>	<b>267.350</b>	<b>19,1%</b>
<b>Custos de incorporação e vendas imobiliárias</b>	<b>(243.824)</b>	<b>(358.430)</b>	<b>(189.250)</b>	<b>28,8%</b>
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(227.878)	(338.373)	(180.102)	26,5%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(15.946)	(20.057)	(9.148)	74,3%
<b>Lucro bruto</b>	<b>74.459</b>	<b>124.152</b>	<b>78.100</b>	<b>-4,7%</b>
<i>Margem bruta</i>	23,4%	25,7%	29,2%	-5,8p.p
<i>Margem bruta ex-juros</i>	28,4%	29,9%	32,6%	-4,2p.p
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(74.078)</b>	<b>(76.691)</b>	<b>(62.416)</b>	<b>18,7%</b>
Despesas com vendas	(27.418)	(35.292)	(30.114)	-9,0%
Despesas gerais e administrativas	(39.107)	(39.014)	(32.766)	19,4%
Outras (despesas) e receitas	(7.553)	(2.385)	464	n.a.
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>14.861</b>	<b>23.270</b>	<b>12.243</b>	<b>21,4%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>3.007</b>	<b>4.591</b>	<b>6.028</b>	<b>-50,1%</b>
Receitas financeiras	13.601	15.202	15.301	-11,1%
Despesas financeiras	(10.594)	(10.611)	(9.273)	14,2%
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição</b>	<b>18.249</b>	<b>75.322</b>	<b>33.955</b>	<b>-46,3%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(9.853)</b>	<b>(898)</b>	<b>(15.516)</b>	<b>-36,5%</b>
Corrente	(8.727)	(8.363)	(10.013)	-12,8%
Diferido	(1.126)	7.465	(5.503)	-79,5%
<b>Lucro líquido do período/exercício</b>	<b>8.396</b>	<b>74.424</b>	<b>18.439</b>	<b>-54,5%</b>
<i>Margem líquida do período/exercício</i>	2,6%	15,4%	6,9%	-4,3p.p
Participação de minoritários	25	1.297	(333)	-107,5%
<b>Lucro líquido atribuído aos controladores</b>	<b>8.371</b>	<b>73.127</b>	<b>18.772</b>	<b>-55,4%</b>
<i>Margem líquida atribuível aos controladores</i>	2,6%	15,2%	7,0%	-4,4p.p



## ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

<b>ATIVO</b>	<b>1T24</b>	<b>4T23</b>	<b>1T23</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.440.169</b>	<b>2.569.527</b>	<b>2.284.422</b>
Caixa e equivalentes de caixa	403.486	402.874	387.484
Aplicações financeiras	-	-	-
Contas a receber de clientes	575.224	609.483	491.873
Estoques de imóveis a comercializar	1.369.383	1.401.111	1.305.390
Tributos a compensar	25.455	28.040	27.901
Dividendos a receber	9.448	25.548	13.702
Despesas antecipadas	15.169	13.525	14.956
Contas a receber de partes relacionadas	-	40.269	-
Outros ativos	42.004	48.677	43.116
<b>Não circulante</b>	<b>1.986.861</b>	<b>1.956.013</b>	<b>1.725.288</b>
Contas a receber de clientes	82.757	53.845	76.983
Estoques de imóveis a comercializar	1.139.175	1.147.065	785.580
Tributos diferidos	38.389	39.569	34.527
Contas a receber de partes relacionadas	4.526	4.527	4.526
Adiantamento para futuro aumento de capital	27.052	23.811	41.915
Outros ativos	746	681	52.892
Investimentos	454.132	446.292	486.314
Imobilizado	33.958	33.959	37.490
Intangível	206.126	206.264	205.061
<b>Total ativo</b>	<b>4.427.030</b>	<b>4.525.540</b>	<b>4.009.710</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1T24</b>	<b>4T23</b>	<b>1T23</b>
<b>Circulante</b>	<b>791.308</b>	<b>580.192</b>	<b>524.822</b>
Empréstimos e financiamentos	366.827	69.727	13.756
Fornecedores	68.201	93.098	71.490
Partes relacionadas	7.426	13.060	80.384
Arrendamento mercantil	6.174	5.346	5.064
Adiantamentos de clientes	164.992	172.371	213.253
Contas a pagar por aquisição de terrenos	110.601	117.910	56.659
Salários e encargos a pagar	30.108	35.265	20.485
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	9.427	12.704	11.340
Tributos diferidos	11.505	11.553	7.810
Provisões	9.977	9.828	12.433
Dividendos a pagar	1.258	29.455	4.423
Outros passivos	4.812	9.875	27.725
<b>Não circulante</b>	<b>899.635</b>	<b>1.204.426</b>	<b>847.220</b>
Empréstimos e financiamentos	416.056	683.822	542.972
Adiantamentos de clientes	167.464	184.050	202.675
Arrendamento mercantil	17.293	18.699	16.105
Contas a pagar por aquisição de terrenos	239.929	259.554	18.951
Tributos diferidos	16.168	16.148	16.743
Provisões	42.725	42.153	44.027
Outros passivos	-	-	5.747
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>	<b>2.730.054</b>	<b>2.695.712</b>	<b>2.631.104</b>
Capital Social	557.153	531.182	531.182
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	25.354	25.354	19.886
Reserva de Investimentos	219.625	219.625	141.713
Lucros Acumulados	8.371	-	18.772
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>6.033</b>	<b>45.210</b>	<b>6.564</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio</b>	<b>4.427.030</b>	<b>4.525.540</b>	<b>4.009.710</b>

## ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	1T24	4T23	1T23	1T24 vs 1T23
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>18.249</b>	<b>75.322</b>	<b>33.955</b>	<b>-46%</b>
<b>Ajustes por:</b>				
Equivalência Patrimonial	(1.486)	(23.270)	(1.243)	21%
Depreciação e Amortização	4.102	5.251	2.428	69%
Provisões	(171)	6.150	(4.639)	-96%
Juros	24.918	29.959	17.845	40%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	3.691	8.647	6.285	-41%
Receita de apropriação de permuta física	(17.436)	(39.603)	(31.278)	-44%
<b>Variação dos ativos e passivos operacionais:</b>				
Contas a receber	17.648	(139.585)	57.445	-69%
Estoque de imóveis a comercializar	35.909	165.509	(84.542)	-142%
Tributos a compensar	2.585	(2.228)	(1.082)	-339%
Despesas antecipadas	(1.644)	(733)	4.609	-136%
Outros ativos	3.876	53.892	(38.695)	-110%
Partes relacionadas	(2)	5.725	19.045	-100%
Fornecedores	(24.897)	29.235	16.940	-247%
Adiantamento de clientes	(6.529)	(23.147)	(21.021)	-69%
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(4.274)	1.091,2	(3.612)	18%
Provisões	(4.801)	(4.064)	(4.215)	14%
Salários e encargos a pagar	(5.157)	(362)	(21.128)	-76%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(27.280)	(127.714)	(24.515)	11%
Outros passivos	(5.063)	2.851	(6.042)	-16%
Juros pagos	(29.910)	(10.938)	(26.667)	12%
Recebimento e adiantamento de dividendos	16.100	21.000	-	n.a
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.704)	(13.628)	(9.461)	-19%
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(22.651)</b>	<b>29.181</b>	<b>(130.588)</b>	<b>-83%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(7.565)	(9.340)	(3.814)	98%
Mútuo com partes relacionadas	-	(49.815)	-	n.a
Redução (Aumento) de capital nas investidas	7.000	(12.596)	(2.091)	-435%
Recebimento por venda de investimento em participação societária	(10.000)	-	-	n.a
Adiantamento para futuro aumento de capital	(3.241)	(2.571)	(1.604)	102%
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos</b>	<b>(13.806)</b>	<b>(74.322)</b>	<b>(7.509)</b>	<b>84%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Pagamento de empréstimos	(78.973)	(68.775)	(50.248)	57%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	117.146	159.320	99.999	17%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.261)	(997)	(1.153)	9%
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	(750)	(1.717)	-100%
Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controladores	-	(6.143)	-	n.a
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	157	6.311	7.563	-98%
<b>Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>37.069</b>	<b>88.966</b>	<b>54.444</b>	<b>-32%</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>612</b>	<b>43.825</b>	<b>(83.653)</b>	<b>101%</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	402.874	359.049	471.137	-14%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	403.486	402.874	387.484	4%
<b>Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício</b>	<b>612</b>	<b>43.825</b>	<b>(83.653)</b>	<b>101%</b>

## ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Tegra				
Terrenos	Estado	Status	VGV (R\$ mi)	
			100%	%Tegra
Terreno 1	RJ	Contratado	51	51
Terreno 2	SP	Adquirido	412	412
Terreno 3	SP	Adquirido	404	404
Terreno 4	SP	Adquirido	380	380
Terreno 5	SP	Adquirido	340	170
Terreno 6	SP	Adquirido	396	198
Terreno 7	SP	Adquirido	334	334
Terreno 8	SP	Adquirido	174	174
Terreno 9	SP	Adquirido	221	157
Terreno 10	SP	Adquirido	156	156
Terreno 11	SP	Adquirido	120	108
Terreno 12	SP	Contratado	436	436
Terreno 13	RJ	Adquirido	480	480
Terreno 14	SP	Adquirido	395	395
Terreno 15	SP	Contratado	404	404
Terreno 16	SP	Contratado	293	293
Terreno 17	SP	Adquirido	157	157
Terreno 18	SP	Contratado	221	157
Terreno 19	SP	Contratado	248	176
Terreno 20	SP	Adquirido	248	176
Terreno 21	SP	Adquirido	162	115
Terreno 22	SP	Adquirido	162	115
Terreno 23	SP	Contratado	212	132
Terreno 24	SP	Adquirido	212	132
Terreno 25	SP	Contratado	214	107
Terreno 26	SP	Contratado	334	167
Terreno 27	RJ	Adquirido	1.324	1.324
Terreno 28	RJ	Contratado	359	359
Terreno 29	RJ	Contratado	359	359
Terreno 30	RJ	Contratado	359	359
Terreno 31	SP	Contratado	211	211
Terreno 32	SP	Contratado	265	265
Terreno 33	SP	Contratado	265	265
Terreno 34	SP	Adquirido	145	145
<b>Total Tegra</b>			<b>10.454</b>	<b>9.272</b>

Tamboré				
Terrenos	Estado	Status	VGV (R\$ mi)	
			100%	%Tegra
Terreno 1	MG	Adquirido	135	82
Terreno 2	SP	Adquirido	90	62
Terreno 3	MG	Adquirido	36	24
Terreno 4	SP	Adquirido	149	89
Terreno 5	SP	Adquirido	58	35
Terreno 6	SP	Adquirido	89	54
Terreno 7	SP	Adquirido	94	57
Terreno 8	SP	Adquirido	136	53
Terreno 9	SP	Adquirido	188	113
Terreno 10	SP	Adquirido	168	66
Terreno 11	SP	Adquirido	193	116
Terreno 12	SP	Adquirido	165	64
Terreno 13	SP	Adquirido	56	22
Terreno 14	MG	Adquirido	94	94
Terreno 15	MG	Adquirido	100	62
Terreno 16	PR	Adquirido	85	57
Terreno 17	MS	Adquirido	94	61
Terreno 18	MS	Adquirido	120	64
Terreno 19	SP	Adquirido	88	57
Terreno 20	MS	Adquirido	88	61
Terreno 21	MS	Adquirido	123	74
Terreno 22	PR	Adquirido	190	105
Terreno 23	SP	Adquirido	122	80
Terreno 24	SP	Adquirido	137	82
Terreno 25	SP	Adquirido	101	60
Terreno 26	SP	Adquirido	188	113
<b>Total Tamboré</b>			<b>3.090</b>	<b>1.807</b>

**ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO**

Empreendimento	Lançamento	Segmento	% Evolução financeira
			1T24
YPY Alto do Ipiranga	dez-23	Médio alto	35%
Clarís Casa & Clube	dez-23	Alto	36%
Luce Cambuí	nov-23	Alto	26%
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	45%
Bem Moema	dez-22	Alto	59%
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	66%
East Side Harmony	jun-22	Médio	61 %
Tamboré Juiz de Fora	abr-22	Médio	83%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	72%
Amaro	mar-22	Médio	69%
Tamboré Jundiaí	dez-21	Alto	94%
Universo Tatuapé - Esfera	dez-21	Médio	81 %
L'Harmonie	dez-21	Alto	74%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	81 %
Flua	out-21	Alto	72%
Ode Perdizes	out-21	Alto	78%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	85%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	93%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	94%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	91 %
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	93%

**ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES**

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m <sup>2</sup> )	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr/21	jan/24	11.092	139.596	139.596	147	100%
<b>Total</b>				<b>11.092</b>	<b>139.596</b>	<b>139.596</b>	<b>147</b>	

## **RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

A Tegra informa que a sua norma de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar o seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente, nem prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. foram contratados em 2024 para os serviços de auditoria externa, e também de emissão de relatório de asseguuração do Relato Integrado da Tegra ano-base 2023.

# **Tegra Incorporadora S.A.**

## Informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

### Índice

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

## **Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais**

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

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra Incorporadora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

### **Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias**

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

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

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



## Ênfase

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

## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

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



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

## Tegra Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	49.896	70.296	403.486	402.874
Contas a receber de clientes	4	-	-	575.224	609.483
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	1.369.383	1.401.111
Tributos a compensar		5.065	4.760	25.455	28.040
Dividendos a receber	12	14.169	94.192	9.448	25.548
Despesas antecipadas		4.593	4.448	15.169	13.525
Contas a receber de partes relacionadas	12	-	40.269	-	40.269
Outros ativos		237	220	42.004	48.677
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>73.960</b>	<b>214.185</b>	<b>2.440.169</b>	<b>2.569.527</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber de clientes	4	-	-	82.757	53.845
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	1.139.175	1.147.065
Tributos diferidos	20.2	-	-	38.389	39.569
Contas a receber de partes relacionadas	12	10.499	10.505	4.526	4.527
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	220.413	125.828	27.052	23.811
Outros ativos		-	-	746	681
Investimentos	6	2.776.078	2.693.451	454.132	446.292
Imobilizado		15.410	15.514	33.958	33.959
Intangível		-	-	206.126	206.264
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>3.022.400</b>	<b>2.845.298</b>	<b>1.986.861</b>	<b>1.956.013</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>3.096.360</b>	<b>3.059.483</b>	<b>4.427.030</b>	<b>4.525.540</b>

	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	267.454	11.873	366.827	69.727
Fornecedores		545	326	68.201	93.098
Contas a pagar partes relacionadas	12	26.042	26.042	7.426	13.060
Arrendamento mercantil		2.651	1.137	6.174	5.346
Adiantamentos de clientes	8	-	-	164.992	172.371
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	-	-	110.601	117.910
Salários e encargos a pagar		-	-	30.108	35.265
Tributos correntes a pagar		33	53	9.427	12.704
Tributos diferidos	20.2	-	-	11.505	11.553
Provisões	10	-	-	9.977	9.828
Dividendos a pagar	12	-	25.971	1.258	29.455
Outros passivos		-	-	4.812	9.875
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>296.725</b>	<b>65.402</b>	<b>791.308</b>	<b>580.192</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	-	264.899	416.056	683.822
Adiantamentos de clientes	8	-	-	167.464	184.050
Arrendamento mercantil		15.145	16.067	17.293	18.699
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	-	-	239.929	259.554
Tributos diferidos	20.2	-	-	16.168	16.148
Provisões	10	-	-	42.725	42.153
Provisão para passivo a descoberto	6	54.436	17.403	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>69.581</b>	<b>298.369</b>	<b>899.635</b>	<b>1.204.426</b>
Capital social	11.1	557.153	531.182	557.153	531.182
Reserva de capital	11.2	1.919.551	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	11.3	25.354	25.354	25.354	25.354
Reserva de investimentos	11.4	219.625	219.625	219.625	219.625
Lucros acumulados		8.371	-	8.371	-
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>		<b>2.730.054</b>	<b>2.695.712</b>	<b>2.730.054</b>	<b>2.695.712</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	6.033	45.210
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.730.054</b>	<b>2.695.712</b>	<b>2.736.087</b>	<b>2.740.922</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>3.096.360</b>	<b>3.059.483</b>	<b>4.427.030</b>	<b>4.525.540</b>

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

## Tegra Incorporadora S.A.

### Demonstrações do resultado

Períodos findos em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Receita operacional líquida	13	257	117	318.283	267.350
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	14	-	-	(243.824)	(189.250)
Lucro / (prejuízo) bruto		257	117	74.459	78.100
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	16	-	-	(27.418)	(30.114)
Despesas gerais e administrativas	17	(1.983)	(292)	(39.107)	(32.766)
Outras despesas operacionais, líquidas	19	(462)	2.359	(7.553)	464
		(2.445)	2.067	(74.078)	(62.416)
Equivalência patrimonial	6	18.862	25.693	14.861	12.243
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		16.674	27.877	15.242	27.927
Resultado financeiro, líquido		(8.303)	(9.105)	3.007	6.028
Receitas financeiras	18	1.860	1.088	13.601	15.301
Despesas financeiras	18	(10.163)	(10.193)	(10.594)	(9.273)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		8.371	18.772	18.249	33.955
Imposto de renda e contribuição social correntes	20.1	-	-	(8.727)	(10.013)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.1	-	-	(1.126)	(5.503)
Lucro líquido do exercício		8.371	18.772	8.396	18.439
Lucro líquido atribuído aos controladores		8.371	18.772	8.371	18.772
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	25	(333)
Lucro básico por ação	11.7	0,0251	0,0606	-	-
Lucro diluído por ação	11.7	0,0238	0,0572	-	-

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos findos em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Lucro líquido do exercício	<b>8.371</b>	18.772	<b>8.396</b>	18.439
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<b>8.371</b>	18.772	<b>8.396</b>	18.439
Lucro líquido atribuído aos controladores	<b>8.371</b>	18.772	<b>8.371</b>	18.772
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	<b>25</b>	(333)

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Períodos findos em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora						Consolidado		
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Lucros/prejuízos Acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		531.182	1.919.551	25.354	219.625	-	2.695.712	45.210	2.740.922
Aumento de capital	11.1	25.971	-	-	-	-	25.971	157	26.128
Lucro líquido do período		-	-	-	-	8.371	8.371	25	8.396
Dividendos propostos	11.5	-	-	-	-	-	-	(674)	(674)
Compra de participação de não controladores	11.8	-	-	-	-	-	-	(38.685)	(38.685)
Saldo em 31 de março de 2024		557.153	1.919.551	25.354	219.625	8.371	2.730.054	6.033	2.736.087

	Controladora						Consolidado		
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Lucros/prejuízos Acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		331.182	1.919.551	19.886	297.514	-	2.568.133	5.081	2.573.214
Aumento/(redução) de capital	11.1	200.000	-	-	(155.801)	-	44.199	1.816	46.015
Lucro líquido do período		-	-	-	-	18.772	18.772	(333)	18.439
Saldo em 31 de março de 2023		531.182	1.919.551	19.886	141.713	18.772	2.631.104	6.564	2.637.668

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Períodos findos em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>8.371</b>	18.772	<b>18.249</b>	33.955
<b>Ajustes por:</b>				
Depreciação e amortização	104	-	4.013	1.923
Perda na alienação/baixa de imobilizado	-	-	3.691	6.285
Ajuste a valor presente do contas a receber	-	-	(575)	(1.090)
Provisão para demandas judiciais	-	-	2.368	1.146
Receita de apropriação de permuta física	-	-	(17.436)	(31.278)
Provisão (reversão) de garantia	-	-	3.154	(3.538)
Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	-	-	(1.138)	1.226
Provisão para distrato – parcela de estoques	-	-	7.746	6.125
Reversão da perda adiantamentos a fornecedores	-	-	-	(436)
Reversão da provisão para perdas de créditos esperadas	-	-	(194)	(397)
Provisão para distratos – parcela do contas a receber	-	-	(11.532)	(7.675)
Equivalência patrimonial	(18.862)	(25.693)	(14.861)	(12.243)
Amortização da mais valia	(61)	355	(61)	355
Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	150	150	150	150
Juros/Atualização sobre arrendamentos	592	-	683	494
Juros e variação monetária	9.256	9.423	24.235	17.351
	(450)	3.007	18.492	12.353
<b>Variações dos ativos operacionais</b>				
Contas a receber	-	-	17.648	57.445
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	35.909	(84.542)
Tributos a compensar	(305)	(188)	2.585	(1.082)
Despesas antecipadas	(145)	648	(1.644)	4.609
Outros ativos	(258)	1.227	3.876	(38.695)
Partes relacionadas (ativo)	3	(10.827)	(2)	1
<b>Variações dos passivos operacionais</b>				
Fornecedores	219	(333)	(24.897)	16.940
Adiantamento de clientes	-	-	(6.529)	(21.021)
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(20)	(12)	(4.274)	(3.612)
Provisões	-	-	(4.801)	(4.215)
Salários e encargos a pagar	-	-	(5.157)	(21.128)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	(27.280)	(24.515)
Recebimento e adiantamento de dividendos	109.592	104.841	16.100	-
Outros passivos	-	(5.057)	(5.063)	(6.042)
Juros pagos	(17.849)	(20.179)	(29.910)	(26.667)
Partes relacionadas (passivo)	-	17.443	-	19.044
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(7.704)	(9.461)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>90.787</b>	90.570	<b>(22.651)</b>	(130.588)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	(7.565)	(3.814)
(Aumento) redução de capital nas investidas	(6.602)	61.432	7.000	(2.091)
Aquisição de investimento em participação societária	(10.000)	-	(10.000)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(94.585)	(131.080)	(3.241)	(1.604)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(111.187)</b>	(69.648)	<b>(13.806)</b>	(7.509)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Pagamentos de empréstimos e financiamentos – principal	-	-	(78.973)	(50.248)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	-	-	117.146	99.999

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-	-	(1.261)	(1.153)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	-	(1.717)
Aumento de capital aos acionistas não controladores	-	-	157	7.563
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	-	-	<b>37.069</b>	54.444
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(20.400)</b>	20.922	<b>612</b>	(83.653)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<b>70.296</b>	31.537	<b>402.874</b>	471.137
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<b>49.896</b>	52.459	<b>403.486</b>	387.484
<b>Variações de caixas equivalentes de caixa no período</b>	<b>(20.400)</b>	20.922	<b>612</b>	(83.653)

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



## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos findos em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Receitas				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	<b>320.936</b>	270.053
Outras receitas	<b>300</b>	136	<b>4.622</b>	6.368
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	<b>194</b>	397
	<b>300</b>	136	<b>325.752</b>	276.818
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	<b>(229.130)</b>	(176.242)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(930)</b>	2.288	<b>(42.447)</b>	(35.741)
Perda/recuperação de valores ativos	-	-	<b>1.138</b>	(1.226)
	<b>(930)</b>	2.288	<b>(270.439)</b>	(213.209)
Valor adicionado bruto	<b>(630)</b>	2.424	<b>55.313</b>	63.609
Depreciação	<b>(693)</b>	-	<b>(4.013)</b>	(1.923)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<b>(1.323)</b>	2.424	<b>51.300</b>	61.686
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	<b>18.862</b>	25.693	<b>14.861</b>	12.243
Receitas financeiras	<b>1.860</b>	1.088	<b>13.601</b>	15.301
Outras receitas	<b>20.722</b>	26.781	<b>28.462</b>	27.544
Valor adicionado total a distribuir	<b>19.399</b>	29.205	<b>79.762</b>	89.230
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:	-	-	<b>42.383</b>	36.284
Remuneração direta	-	-	<b>33.251</b>	28.706
Benefícios	-	-	<b>6.499</b>	5.112
FGTS	-	-	<b>2.633</b>	2.466
Impostos, taxas e contribuições:	<b>865</b>	240	<b>18.389</b>	25.234
Remuneração de capitais de terceiros:	<b>10.163</b>	10.193	<b>10.594</b>	9.273
Juros	<b>10.163</b>	10.193	<b>10.594</b>	9.273
Aluguéis	-	-	-	-
Remuneração de capitais próprios	<b>8.371</b>	18.772	<b>8.396</b>	18.439
Lucro líquido do período	<b>8.371</b>	18.772	<b>8.371</b>	18.772
Participação dos sócios minoritários no resultado	-	-	<b>25</b>	(333)
Valor adicionado distribuído	<b>19.399</b>	29.205	<b>79.762</b>	89.230

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

## **Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### **1. Informações gerais**

#### **1.1. Contexto operacional**

A Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Tegra”), foi constituída em 17 de abril de 2018, transformada em sociedade por ações em 17 de março de 2020 e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 12 de maio de 2021, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.401 | Torre Paineira | 1º andar - Chácara Santo Antônio - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield Corporation (“Brookfield”), empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BN.

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

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis materiais**

#### **2.1. Base de apresentação das informações trimestrais**

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

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

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

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. 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 trimestrais, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

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

### 2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

### 2.3. Moeda funcional

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

### 2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 09 de maio de 2024.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>03-2024</b>	<b>12-2023</b>	<b>03-2024</b>	<b>12-2023</b>
Total de caixa e depósitos bancários	<b>122</b>	32	<b>9.651</b>	10.998
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	<b>325</b>	1.200	<b>57.506</b>	83.549
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	<b>49.449</b>	69.064	<b>336.329</b>	308.327
Total de caixa e equivalentes de caixa	<b>49.896</b>	70.296	<b>403.486</b>	402.874

- (a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 98,6% do CDI em 31 de março de 2024 (98,82% em 31 de dezembro de 2023). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.
- (b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 111,51% do CDI em 31 de março de 2024 (107,53% em 31 de dezembro de 2023). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. Em 31 de março de 2024, a composição da carteira é representada por R\$187.739 CDB PLUS II FIRF CP, R\$45.976 CDB PLUS FI RF CP, R\$51.357 ITAU GRADE RF e R\$51.257 BRADESCO FIC FI R (R\$196.157 CDB PLUS II FIRF CP, R\$1.727 CDB I FIQ RF CP, R\$31.974 CDB PLUS FI RF CP, R\$38.387 ITAU GRADE RF e R\$40.082 BRADESCO FIC FI R em 31 de dezembro de 2023).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	<b>539.586</b>	481.203
Unidades concluídas (b)	<b>139.823</b>	214.678
Serviços medidos	<b>5.879</b>	6.453
Outras contas a receber	<b>424</b>	1.026
Total Contas a Receber	<b>685.712</b>	703.360
(-) Ajuste a valor presente (c)	<b>(12.776)</b>	(13.351)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	<b>(372)</b>	(566)
(-) Provisão para distratos (e)	<b>(14.583)</b>	(26.115)
Total	<b>657.981</b>	663.328
Circulante	<b>575.224</b>	609.483
Não circulante	<b>82.757</b>	53.845

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

(b) Após a entrega dos empreendimentos, o saldo devido pelos clientes, pode ser pago à vista com recursos próprios ou através da obtenção de financiamento bancário. O saldo a receber de unidades concluídas é substancialmente composto por contas a receber de clientes em processo de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras, em alguns casos, o saldo devedor é financiado pela Companhia, nessa modalidade, a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento por meio de alienação fiduciária. O saldo a receber é atualizado de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

(c) A Companhia considera uma taxa de desconto de 4,07% em 31 de março de 2024 (4,91% em 31 de dezembro de 2023). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

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

(e) Refere-se a provisão para distrato em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
2025	<b>66.273</b>	45.823
2026	<b>10.096</b>	6.389
2027	<b>4.054</b>	1.242
Após 2027	<b>5.640</b>	2.741
Total de contas a receber	<b>86.063</b>	56.195
Ajuste a valor presente	<b>(3.306)</b>	(2.350)
Total de contas a receber não circulante	<b>82.757</b>	53.845

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:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>03-2024</b>	<b>12-2023</b>
A vencer em até 30 dias	<b>87.583</b>	82.644
A vencer de 31 a 60 dias	<b>56.141</b>	134.939
A vencer de 61 a 90 dias	<b>73.801</b>	27.991
A vencer de 91 a 120 dias	<b>77.791</b>	66.256
A vencer de 121 a 180 dias	<b>70.664</b>	93.794
A vencer de 181 a 360 dias	<b>177.483</b>	185.228
A vencer a mais de 360 dias	<b>86.063</b>	56.195
Total a vencer	<b>629.526</b>	647.047
Vencidos de 0 a 30 dias	<b>16.521</b>	23.838
Vencidos de 31 a 60 dias	<b>23.905</b>	17.656
Vencidos de 61 a 90 dias	<b>2.847</b>	8.535
Vencidos de 91 a 120 dias	<b>2.117</b>	1.209
Vencidos de 121 a 180 dias	<b>6.981</b>	1.506
Vencidos de 181 a 360 dias	<b>1.130</b>	1.180
Vencidos a mais de 360 dias	<b>2.685</b>	2.389
Total de vencidos (a)	<b>56.186</b>	56.313
<b>Total</b>	<b>685.712</b>	703.360

- (a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 31 de março de 2024, essas parcelas representavam 77,4% da totalidade do contas a receber vencido (72,1% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2023).

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

	<b>Provisão para perdas de crédito esperadas</b>	<b>Provisão para distratos</b>
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	(1.089)	(14.700)
Constituição	(1.705)	(24.089)
Reversão	2.228	12.674
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(566)	(26.115)
Constituição	<b>(389)</b>	<b>(11.636)</b>
Reversão	<b>583</b>	<b>23.168</b>
Saldo em 31 de março de 2024	<b>(372)</b>	<b>(14.583)</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
Unidades em construção	781.159	807.396
Unidades construídas	236.236	236.414
Terrenos	1.470.098	1.482.296
Adiantamento para aquisição de terrenos (a)	26.966	26.966
Mais valia	6.983	1.380
Provisão para distratos	13.530	21.276
Redução ao valor realizável líquido (b)	(26.414)	(27.552)
Total	2.508.558	2.548.176
Circulante	1.369.383	1.401.111
Não circulante	1.139.175	1.147.065

(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	14.115	(27.941)
Constituição	19.138	(3.764)
Reversão	(11.977)	4.153
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.276	(27.552)
Constituição	10.531	(1.345)
Reversão	(18.277)	2.483
Saldo em 31 de março de 2024	13.530	(26.414)

Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, a Companhia capitaliza os juros sobre aquisição de terrenos, encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH de unidades imobiliárias em construção e juros e custos com captação de Debêntures, quando elegíveis, 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\$10.800 referentes a encargos do

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$2.096 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$346 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$13.242 no período de três meses findo em 31 de março de 2024 (encargos de SFH de R\$6.530, juros e custos com captação de Debêntures de R\$2.972 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$3.585, perfazendo um total de R\$13.087 em 31 de março de 2023).

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>139.362</u>
(+) Juros capitalizados	13.087
(-) Juros apropriados	<u>(9.148)</u>
Saldo em 31 de março de 2023	<u>143.301</u>
(+) Juros capitalizados	58.399
(-) Juros apropriados	<u>(46.857)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>154.843</u>
(+) Juros capitalizados	<b>13.242</b>
(-) Juros apropriados	<b><u>(15.946)</u></b>
Saldo em 31 de março de 2024	<b><u>152.139</u></b>

## 6. Investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>03-2024</u>	<u>12-2023</u>	<u>03-2024</u>	<u>12-2023</u>
Investimentos em controladas	<b>2.102.511</b>	2.032.624	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	<b>454.132</b>	446.292	<b>454.132</b>	446.292
Total das participações societárias	<b>2.556.643</b>	2.478.916	<b>454.132</b>	446.292
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	<b>204.598</b>	204.598	-	-
Mais valia (b)	<b>6.983</b>	1.380	-	-
Juros capitalizados (c)	<b>7.854</b>	8.557	-	-
Total dos investimentos	<b>2.776.078</b>	2.693.451	<b>454.132</b>	446.292

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

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

(c) Juros e custos com captação de Debêntures cujo montante de captação foi empregado nas controladas. Para fins de consolidação os valores são reclassificados para a rubrica de estoque de imóveis a comercializar. (Nota 2.2.4)



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 6.1.Principais informações das participações societárias

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de março de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.340	82.393	(48.053)	(31.129)	-	(48.053)	(31.129)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.065	1.116	7.949	28	7.949	-	28
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	197.711	113.253	84.458	9.348	84.458	-	9.348
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.398	2.247	12.151	(6)	12.151	-	(6)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.094	428	23.666	124	23.666	-	124
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	31.307	1.151	30.156	783	30.156	-	783
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.132	15.663	13.469	(2.015)	13.469	-	(2.015)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	648	59	589	28	589	-	28
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112.671	64.155	48.516	2.024	48.516	-	2.024
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.733	582	2.151	(5)	2.151	-	(5)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	153	80	(53)	80	-	(53)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	341	464	(123)	(26)	-	(123)	(26)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.024	1.081	16.943	1.323	16.943	-	1.323
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.735	254	2.481	(220)	2.481	-	(220)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.530	8.209	53.321	2.053	53.321	-	2.053
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	120.490	54.978	65.512	836	65.512	-	836
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	18.787	8.527	10.260	(665)	8.208	-	(532)
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	55.901	1.518	54.383	248	54.383	-	248
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	171	734	(563)	(89)	-	(563)	(89)
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.305	114	19.191	-	19.191	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.712	875	11.837	(135)	11.837	-	(135)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	64.114	21.705	42.409	1.890	42.409	-	1.890
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.998	1.070	28.928	1.088	28.928	-	1.088
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.936	3.833	20.103	178	20.103	-	178
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.398	599	1.799	23	1.799	-	23
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.835	5.850	69.985	(1.064)	69.985	-	(1.064)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.081	1.531	17.550	(870)	17.550	-	(870)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	6.148	410	5.738	3	5.738	-	3
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	277	44	233	(13)	233	-	(13)
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	268.256	110.607	157.649	15.424	157.649	-	15.424
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	1.047	102	945	(126)	756	-	(101)
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	64.324	69.763	(5.439)	(5.699)	-	(5.439)	(5.699)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de março de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	95.502	59.751	35.751	2.583	35.751	-	2.583
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	3.308	438	2.870	94	2.646	-	87
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.969	2.111	22.858	(72)	22.858	-	(72)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.749	454	22.295	523	22.295	-	523
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	103	300	(197)	9	-	(197)	9
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.689	43.471	23.218	762	23.218	-	762
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97.704	51.511	46.193	(1.231)	46.193	-	(1.231)
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.950	1.187	763	(120)	382	-	(60)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	9	-	9	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.942	1.370	2.572	-	2.572	-	-
TGSP -95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41	24	17	-	17	-	-
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	-	10	-	-
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.840	12.098	54.742	-	54.742	-	-
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.728	16.576	36.152	(974)	36.152	-	(974)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	421	263	158	-	158	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54	-	54	1	54	-	1
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.222	190	1.032	-	1.032	-	-
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	134	118	16	-	16	-	-
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de março de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
					(prejuízo) do período		para perda em investimentos	
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.733	3.307	16.426	-	16.426	-	-
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	93	139	(46)	(59)	-	(46)	(59)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54	23	31	1	31	-	1
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97.467	34.185	63.282	3.216	63.282	-	3.216
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	-	100	-	-
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	-	5	-	-
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.918	3.111	5.807	(3)	5.807	-	(3)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	128.758	103.665	25.093	(1.027)	25.093	-	(1.027)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	113.926	42.357	71.569	-	71.569	-	-
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	103.009	75.141	27.868	(2.209)	27.868	-	(2.209)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	48.513	41.895	6.618	(84)	6.618	-	(84)
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	31.258	4.132	27.126	(690)	27.126	-	(690)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	7.723	1.618	6.105	659	6.105	-	659
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	59.020	19.333	39.687	-	39.687	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.510	30.844	55.666	-	55.666	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.096	12.666	40.430	(34)	40.430	-	(34)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.069	2.771	17.298	(214)	17.298	-	(214)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	67.608	15.652	51.956	-	51.956	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	56.356	31.930	24.426	1.996	24.426	-	1.996
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.353	25	2.328	-	2.328	-	-
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	524	77	447	(10)	447	-	(10)
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	923	177	746	(54)	746	-	(54)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

		31 de março de 2024						
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio		Investimento	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência
				Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período			
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	277	241	36	83	36	-	83
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51	66	(15)	5	-	(15)	5
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.769	12.542	13.227	601	13.227	-	601
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.304	36.622	41.682	3.089	41.682	-	3.089
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	77.496	45.136	32.360	(1.495)	32.360	-	(1.495)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.517	21.147	31.370	605	31.370	-	605
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.639	939	28.700	(144)	28.700	-	(144)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	428.791	284.602	144.189	(177)	144.189	-	(177)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	1	-	-	-	-	-
TGSP-118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.304	470	16.834	(100)	16.834	-	(100)
TGSP-119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.353	251	39.102	(53)	39.102	-	(53)
TGSP-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.967	38	34.929	(8)	34.929	-	(8)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.904	265	34.639	(56)	34.639	-	(56)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.521	258	27.263	(55)	27.263	-	(55)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	37.055	239	36.816	(51)	36.816	-	(51)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.580	296	23.284	(63)	23.284	-	(63)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.328	42	13.286	(9)	13.286	-	(9)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.076	59	21.017	(13)	21.017	-	(13)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.056	80	34.976	(17)	34.976	-	(17)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	19.297	101	19.196	(20)	19.196	-	(20)
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(22.165)	-	5.319
<b>Total de investimentos em controladas</b>						<b>2.102.511</b>	<b>(54.436)</b>	<b>4.001</b>

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

		31 de março de 2024						
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
					(prejuízo) do período		para perda em investimentos	
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	80.881	4.450	76.431	4.908	38.216	-	2.454
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	212.122	114.251	97.871	8.600	40.656	-	3.572
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.365	36.667	60.698	(242)	30.349	-	(121)
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	72.717	3.641	69.076	-	16.993	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	236.765	12.071	224.694	10.053	112.346	-	5.025
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	148.381	4.059	144.322	-	59.547	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	31.839	2.449	29.390	1.439	20.573	-	1.007
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	141.559	54.673	86.886	3.024	60.820	-	2.117
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	69.799	27.578	42.221	1.548	21.111	-	774
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	7.534	557	6.977	47	4.535	-	31
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	56.816	34.624	22.192	1	18.863	-	1
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	124.682	99.442	25.240	-	12.620	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50.457	29.731	20.726	1	17.503	-	1
Total de investimentos em controladas em conjunto						454.132	-	14.861

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 31/03/2023
<b>Investimentos em Controladas</b>								
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.707	53.632	(16.925)	(52.410)	-	(16.925)	(52.410)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	8.913	993	7.920	(1.759)	7.920	-	(1.759)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	197.087	116.256	80.831	20.587	80.831	-	20.587
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.416	7.259	12.158	4.732	12.158	-	4.732
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.425	10.883	23.542	2.659	23.542	-	2.659
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	42.420	13.046	29.374	1.789	29.374	-	1.789
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.834	11.351	15.483	(1.807)	15.483	-	(1.807)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.443	882	560	1.682	560	-	1.682
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	111.881	65.390	46.491	1.424	46.491	-	1.424
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.725	568	2.157	510	2.157	-	510
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	100	133	4	133	-	4
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	340	437	(97)	(141)	-	(97)	(141)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.653	11.033	27.620	2.589	27.620	-	2.589
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.993	292	2.701	661	2.701	-	661
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.442	23.174	51.268	892	51.268	-	892
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112.677	48.002	64.675	(1.060)	64.675	-	(1.060)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	35.094	20.800	14.294	(1.119)	11.435	-	(895)
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	55.530	1.394	54.136	400	54.136	-	400
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	185	566	(381)	173	-	(381)	173
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.218	27	19.191	(1)	19.191	-	(1)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.391	2.420	11.970	1.586	11.970	-	1.586
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.934	35.416	40.518	1.064	40.518	-	1.064
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.184	3.344	27.840	323	27.840	-	323
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.712	10.788	19.924	1.292	19.924	-	1.292
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.532	1.755	1.777	431	1.777	-	431
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.249	3.200	71.049	2.118	71.049	-	2.118
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.258	1.838	18.420	(453)	18.420	-	(453)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	6.286	551	5.735	(136)	5.735	-	(136)
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	292	45	247	(65)	247	-	(65)
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	248.134	105.909	142.225	1.215	142.225	-	1.215
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	1.171	100	1.071	(21)	857	-	(17)
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	90.361	68.949	21.412	17.936	21.412	-	17.936

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 31/03/2023
<b>Investimentos em Controladas</b>								
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.465	55.297	33.168	2.964	33.168	-	2.964
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	3.172	396	2.776	485	2.559	-	447
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.800	1.871	22.929	(77)	22.929	-	(77)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.569	1.796	21.773	248	21.773	-	248
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	639	297	342	6	342	-	6
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.766	35.310	22.456	(520)	22.456	-	(520)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	96.545	49.122	47.423	273	47.423	-	273
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.069	1.186	883	(510)	442	-	(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%	3.077	505	2.572	-	2.572	-	-
TGSP -95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(6)	10	-	(6)
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.604	11.862	54.742	-	54.742	-	-
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.117	17.991	37.126	-	37.126	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	75	158	-	158	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53	-	53	1	53	-	1
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.174	142	1.032	(1)	1.032	-	(1)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	130	114	16	-	16	-	-
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Balancete		Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período		Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos	
		Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023		31/03/2023	31/12/2023		31/12/2023	Equivalência 31/03/2023
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.224	2.798	16.426	-	-	16.426	-	-
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	-	15	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	107	12	43	-	12	-	43
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	21	-	21	-	-	21	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54	25	29	-	-	29	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.332	30.266	60.066	(1.335)	-	60.066	-	(1.335)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	-	18	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	(1)	-	100	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	(1)	-	5	-	(1)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	-	12	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	-	6	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.813	3.003	5.810	(1)	-	5.810	-	(1)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	120.107	93.986	26.121	(13)	-	26.121	-	(13)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	-	3	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	113.511	60.214	53.297	-	-	53.297	-	-
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	-	18	-	(1)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	-	20	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105.892	75.816	30.076	(2.197)	-	30.076	-	(2.197)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.735	35.033	6.702	(259)	-	6.702	-	(259)
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	31.612	3.797	27.815	(25)	-	27.815	-	(25)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	7.733	2.287	5.446	(705)	-	5.446	-	(705)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58.621	18.934	39.687	(2)	-	39.687	-	(2)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.142	30.476	55.666	(30)	-	55.666	-	(30)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.852	12.388	40.464	38	-	40.464	-	38
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(2)	-	1	-	(2)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.619	1.106	17.513	(1)	-	17.513	-	(1)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	62.139	10.183	51.956	-	-	51.956	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	55.162	32.732	22.430	1.089	-	22.430	-	1.089
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.353	25	2.328	(1)	-	2.328	-	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	536	80	456	17	-	456	-	17
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	931	130	801	14	-	801	-	14



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido total		Lucro líquido (prejuízo) do período		Investimento		Provisão para perda em Investimentos		Equivalência	
		31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/03/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/03/2023				
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	689	309	380	(319)	380	-	(319)							
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	494	68	426	153	426	-	153							
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.316	19.690	12.626	2.747	12.626	-	2.747							
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.897	30.303	38.594	253	38.594	-	253							
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.545	42.689	33.856	871	33.856	-	871							
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.437	37.671	30.766	2.960	30.766	-	2.960							
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.915	71	28.844	(1)	28.844	-	(1)							
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-							
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-							
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-							
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	69,88%	406.354	276.558	129.796	297	90.701	-	283							
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	1	-	-	-	-	-							
TGSP-118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.004	71	16.933	-	16.933	-	-							
TGSP-119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.194	38	39.156	-	39.156	-	-							
TGSP-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.943	6	34.937	-	34.937	-	-							
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	40	34.695	-	34.695	-	-							
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	39	27.317	-	27.317	-	-							
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	36	36.867	-	36.867	-	-							
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.391	45	23.346	-	23.346	-	-							
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	6	13.295	-	13.295	-	-							
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.038	9	21.029	-	21.029	-	-							
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	12	34.993	-	34.993	-	-							
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	19.238	22	19.216	-	19.216	-	-							
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(27.468)	-	1475							
<b>Total de investimentos em controladas</b>						<b>2.032.624</b>		<b>(17.403)</b>						<b>13.450</b>	

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 31/03/2023
<b>Investimentos em controladas em conjunto</b>								
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	75.973	4.450	71.523	3.436	35.762	-	1.718
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	209.099	119.828	89.271	5.957	37.083	-	2.476
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.586	36.647	60.939	2.890	30.470	-	1.445
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	72.370	3.294	69.076	1	16.993	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	226.685	12.001	214.684	6.700	107.342	-	3.350
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	147.537	3.215	144.322	-	59.547	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	66.291	28.341	37.950	3.589	26.565	-	2.512
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	129.703	45.841	83.862	455	58.703	-	319
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	68.926	28.252	40.674	(339)	20.337	-	(170)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	7.437	506	6.931	348	4.505	-	226
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	57.836	35.646	22.190	449	18.862	-	382
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	120.167	94.928	25.239	-	12.620	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	49.863	29.137	20.726	(29)	17.503	-	(15)
Total de investimentos em controladas em conjunto						446.292	-	12.243

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora								
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Aquisição de participação societária (a)	Outros	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	Saldo em 03-2024
Participação em controladas	2.032.624	13.602	44.558	262	(29.569)	37.033	-	4.001	2.102.510
Participação em controladas em conjunto	446.292	(7.000)	-	(21)	-	-	-	14.861	454.132
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	1.380	-	5.542	-	-	-	61	-	6.983
Juros capitalizados	8.557	-	-	(703)	-	-	-	-	7.854
Total de investimentos	2.693.451	6.602	50.100	(462)	(29.569)	37.033	61	18.862	2.776.078

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

	Consolidado				
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Equivalência Patrimonial	Saldo em 03-2024
Participação em controladas em conjunto	446.292	(7.000)	(21)	14.861	454.132
Total de investimentos	446.292	(7.000)	(21)	14.861	454.132

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 2024. A Companhia mantém acordos de quotistas e acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto (“*Joint Venture*”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas de cada negócio. Em 31 de março de 2024, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$295 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$457 com probabilidade de perda possível (R\$615 ações prováveis e R\$438 ações judiciais possíveis em 31 de dezembro de 2023).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
Empréstimos de construção (a)	-	-	515.429	476.777
Debêntures (b)	268.005	277.473	268.005	277.473
Total	268.005	277.473	783.434	754.250
(-) Custo de captação	(551)	(701)	(551)	(701)
Total empréstimos e financiamentos	267.454	276.772	782.883	753.549
Circulante	267.454	11.873	366.827	69.727
Não circulante	-	264.899	416.056	683.822

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

- Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 8,75% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,09% (taxa de juros de 8,82% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,46% em 31 de dezembro de 2023). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- Em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia aprovou a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações em série única da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia, no valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), no valor total de R\$265.000, as quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano-base 252 dias úteis.

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
2024	2.554	11.873	39.831	69.966
2025	264.900	264.899	594.311	570.212
2026	-	-	100.617	73.667
2027	-	-	43.161	37.235
2028	-	-	4.963	2.469
	267.454	276.772	782.883	753.549

Em 31 de março de 2024, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

financeiros e não há conversibilidade em ações. Especificamente em relação à emissão de debêntures realizada em 18 de fevereiro de 2022 citada anteriormente, compartilhamos as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 3 anos da dívida:

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

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023 é como segue:

<b>Empréstimos e financiamentos</b>	<b>Consolidado</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	238.247
(+) Captações	99.999
(-) Amortização principal	(50.248)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	7.146
(-) Juros pagos	(5.994)
Saldo em 31 de março de 2023	289.150
(+) Captações	367.014
(-) Amortização principal	(184.179)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	30.763
(-) Juros pagos	(25.971)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	476.777
(+) Captações	<b>117.146</b>
(-) Amortização principal	<b>(78.973)</b>
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	<b>12.540</b>
(-) Juros pagos	<b>(12.061)</b>
Saldo em 31 de março de 2024	<b>515.429</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

<b>Debêntures</b>	<b>Controladora e Consolidado</b>
Saldos 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
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	28.676
(-) Juros pagos	(19.932)
(+) Amortização do custo de captação	450
Saldo em 31 de dezembro de 2023	276.772
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	<b>8.381</b>
(-) Juros pagos	<b>(17.849)</b>
(+) Amortização do custo de captação	<b>150</b>
Saldo em 31 de março de 2024	<b>267.454</b>

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$10.800, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$2.059 e os custos com captação no valor de R\$37 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$6.530, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$2.922 e custos com captação no valor de R\$50 em 31 de março de 2023).

## 8. Adiantamentos de clientes

	<b>Consolidado</b>	
	<b>03-2024</b>	<b>12-2023</b>
Excedente de recebimentos de clientes (a)	<b>70.512</b>	77.041
Obrigações por permutas (b)	<b>261.944</b>	279.380
Total adiantamento de clientes	<b>332.456</b>	356.421
Circulante	<b>164.992</b>	172.371
Não circulante	<b>167.464</b>	184.050

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

## 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:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
2024	<b>87.313</b>	117.910
2025	<b>91.638</b>	90.744
2026	<b>88.128</b>	87.282
2027	<b>76.806</b>	75.212
2028	<b>6.645</b>	6.316
	<b>350.530</b>	377.464
Circulante	<b>110.601</b>	117.910
Não circulante	<b>239.929</b>	259.554

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

As contas a pagar por aquisição de terrenos são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia. A Companhia considerou uma taxa de desconto de 4,07% em 31 de março de 2024 (4,91% em 31 de dezembro de 2023).

## 10. Provisões

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	<b>11.553</b>	11.233
Provisão de garantia (Nota 10.2)	<b>41.149</b>	40.748
	<b>52.702</b>	51.981
Circulante	<b>9.977</b>	9.828
Não circulante	<b>42.725</b>	42.153

### 10.1. Provisão para demandas judiciais

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	<b>Tributário</b>	<b>Cível</b>	<b>Trabalhista</b>	<b>Total</b>
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
(+) Provisões	243	2.265	4.257	6.765
(-) Reversões	-	(1.048)	(505)	(1.553)
(-) Pagamentos	(243)	(97)	(1.265)	(1.605)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	5.611	5.622	11.233
(+) Provisões	-	<b>2.395</b>	<b>2.000</b>	<b>4.395</b>
(-) Reversões	-	<b>(1.109)</b>	<b>(918)</b>	<b>(2.027)</b>
(-) Pagamentos	-	<b>(95)</b>	<b>(1.053)</b>	<b>(2.048)</b>
Saldos em 31 março de 2024	-	<b>5.902</b>	<b>5.651</b>	<b>11.553</b>

### Trabalhistas

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

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

A Companhia realiza a atualização da contingência da seguinte forma: a) 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.

### Cíveis

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



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

### Tributários

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

### Processos possíveis

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

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
Cível	32.325	25.764
Trabalhista	50.909	43.121
Tributário	3.077	2.922
	<b>86.311</b>	<b>71.807</b>

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

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

As contingências tributárias são compostas por discussões de IPTU de unidades de clientes e Imposto sobre Serviço (ISS) junto a Prefeitura de São Paulo.

## 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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

da data do habite-se.

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

A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais nos processos de construções e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 31 de março de 2024, o saldo provisionado de garantia é de R\$41.149, sendo que R\$9.977 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$31.172 no passivo não circulante.

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>
(+) Adições	4.192
(-) Reversões	(7.730)
(-) Pagamentos	<u>(3.234)</u>
Saldo em 31 de março de 2023	<u>48.635</u>
(+) Adições	16.151
(-) Reversões	(11.607)
(-) Pagamentos	<u>(12.431)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>40.748</u>
(+) Adições	<b>3.192</b>
(-) Reversões	<b>(38)</b>
(-) Pagamentos	<u><b>(2.753)</b></u>
Saldo em 31 de março de 2024	<u><b>41.149</b></u>

## 11. Patrimônio líquido

### 11.1. Capital social

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de março de 2023, foi aprovado

## **Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$200.000, passando o capital social da Companhia de R\$331.182 para R\$531.182, com a emissão de 24.142.693 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. O capital social foi subscrito e integralizado mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia no valor de R\$44.199, referentes aos dividendos a que fazem jus declarados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 31 de março de 2023 e mediante a capitalização de R\$155.801 dos saldos da conta de reserva de investimentos.

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

### **11.2. Reserva de capital**

A reserva de capital da Companhia, em 31 de março de 2024, totalizou R\$1.919.551 (R\$1.919.551, em 31 de dezembro de 2023), sendo R\$1.912.419 resultado da incorporação da parcela cindida da sua antiga controladora e R\$7.132 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

### **11.3. Reserva legal**

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

### **11.4. Reserva de investimentos**

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

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

### **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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 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:

	Preço médio das Opções	Controladora e Consolidado	
		03-2024	12-2023
Em circulação no início do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);	16.942.416	18.270.294
Outorgadas durante o exercício		-	-
Com direito prescrito durante o exercício		-	(1.327.878)
Exercidas durante o exercício		-	-
Expiradas durante o exercício		-	-
Em circulação no final do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);	16.942.416	16.942.416
Exercíveis no final do exercício		-	-

Em abril de 2023, houve a saída de um executivo do Plano de Investimentos,

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

resultando no cancelamento de 1.327.878 Opções.

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

### 11.7. Resultado por ação

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

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

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

	Controladora e Consolidado	
	03-2024	03-2023
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	8.371	18.772
Média ponderada de ações ordinárias	334.150.965	310.008.272
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	16.942.416	18.270.294
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	351.093.381	328.278.566
Lucro líquido básico por ação	0,0251	0,0606
Lucro líquido diluído por ação	0,0238	0,0572

### 11.8. Participação de acionista não controladores

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b>Contas a receber e pagar com partes relacionadas</b>				
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	<b>20.384</b>	20.384
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	<b>2.900</b>	2.900
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	<b>2.426</b>	2.426
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	<b>332</b>	332
São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. (b)	-	40.269	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.198</b>	5.198	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.433</b>	4.433	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>285</b>	285	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>207</b>	207	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>147</b>	147	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (d)	<b>121</b>	124	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>93</b>	93	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>15</b>	15	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	3	-	-
	<b>10.499</b>	50.774	<b>26.042</b>	26.042
Circulante	-	40.269	<b>26.042</b>	26.042
Não Circulante	<b>10.499</b>	10.505	-	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b>Contas a receber e pagar com partes relacionadas</b>				
Cury Construtora e Incorporadora S.A. (c)	-	-	3.068	2.976
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	2.426	2.426
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.600	1.600
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	332	332
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	-	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. (b)	-	40.269	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.433</b>	4.433	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>93</b>	93	-	-
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	5.726
	<b>4.526</b>	44.796	<b>7.426</b>	13.060
Circulante	-	40.269	-	13.060
Não Circulante	<b>4.526</b>	4.527	<b>7.426</b>	-

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

- (b) Em 18 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. no valor de R\$40.100. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária de juros incorporados ao valor do mútuo (principal) e calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data de seu pagamento. Em 29 de janeiro de 2024, houve a quitação integral do mútuo, mediante a compensação de créditos como parte do pagamento das ações da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme descrito na nota de investimentos (Nota 6.2).
- (c) Em 19 de outubro de 2023, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a Cury Construtora e Incorporadora S.A. no valor de R\$ 2.900, conversível em participação societária, com a finalidade de realizar uma parceria imobiliária. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária de juros incorporados ao valor do mútuo (principal) e calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data de conversão do mútuo ou até seu pagamento, com vencimento em outubro de 2024.

	<b>Controladora</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>03-2024</b>	<b>12-2023</b>	<b>03-2024</b>	<b>12-2023</b>
<b>Dividendos</b>				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	16.100	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15.000	-	-
TGSP-27 SPE Ltda.	-	10.783	-	-
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.879	-	-
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.290	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.905	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>8.764</b>	8.764	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.141	-	-
TGR Engenharia Ltda.	<b>4.068</b>	-	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.630	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.118	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.644	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.067	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	939	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	593	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>504</b>	504	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>381</b>	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	<b>301</b>	301	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	<b>151</b>	151	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.5)	-	-	-	25.971
	<b>14.169</b>	94.192	-	25.971

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b>Dividendos</b>				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	16.100	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>8.764</b>	8.764	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>381</b>	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	<b>301</b>	301	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2</b>	2	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.226
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	<b>731</b>	731
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	<b>376</b>	376
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	<b>151</b>	151
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.5)	-	-	-	25.971
	<b>9.448</b>	25.548	<b>1.258</b>	29.455

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>				
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>56.415</b>	19.941	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>32.419</b>	15.332	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>22.580</b>	14.400	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>13.961</b>	3.080	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>8.685</b>	4.693	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>8.186</b>	3.254	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>7.769</b>	5.187	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>6.805</b>	5.282	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>6.404</b>	6.404	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>6.094</b>	6.096	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.952</b>	3.026	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.632</b>	4.647	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.477</b>	476	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>3.921</b>	20.403	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>3.416</b>	3.215	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>3.099</b>	486	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>2.675</b>	2.486	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.584</b>	425	-	-
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.388</b>	285	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.544</b>	604	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.538</b>	1.538	-	-
Tgsp-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.500</b>	-	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.331</b>	963	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>980</b>	224	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>836</b>	305	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>795</b>	502	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>779</b>	68	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>669</b>	32	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>668</b>	211	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>663</b>	663	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>498</b>	320	-	-
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	<b>470</b>	71	-	-



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b><u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u></b>				
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	467	266	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	321	102	-	-
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	296	45	-	-
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	265	40	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	262	75	-	-
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	258	39	-	-
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	250	38	-	-
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	239	36	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	190	139	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	117	62	-	-
Amethyst SPE Ltda.	113	27	-	-
TGSP-22 SPE Ltda.	110	110	-	-
TGSP-20 SPE Ltda.	107	14	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	103	-	-	-
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	101	20	-	-
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	80	12	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68	10	-	-
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	59	9	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	58	-	-	-
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	42	6	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	39	39	-	-
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	38	6	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	30	-	-	-
Tgsp-31 Spe Ltda.	22	-	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14	7	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14	-	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	5	-	-
TGSP-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	1	-	-	-
TGRJ-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	102	-	-
	<b>220.413</b>	<b>125.828</b>	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
<b><u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u></b>				
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.404	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.094	6.096	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.632	4.647	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.416	3.215	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.675	2.486	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.500	-	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.331	963	-	-
	<b>27.052</b>	<b>23.811</b>	-	-

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### Remuneração da Administração

Em 18 de março de 2024, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite da remuneração global dos Administradores para o exercício de 2024 no valor de até R\$22.220, 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	
	03-2024	03-2023
Remuneração base	1.746	1.713
Remuneração variável	4.778	5.197
	<b>6.524</b>	<b>6.910</b>

### Outras transações

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

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

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia, no montante de R\$23.303 em 31 de março de 2024 (R\$20.086 em 31 de março de 2023), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 13. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	-	-	<b>309.404</b>	262.378
Receita de serviços prestados (b)	<b>300</b>	136	<b>4.622</b>	6.368
Provisão para distratos	-	-	<b>11.532</b>	7.675
Receita operacional bruta	<b>300</b>	136	<b>325.558</b>	276.421
(-) Impostos sobre as receitas	<b>(43)</b>	(19)	<b>(7.275)</b>	(9.071)
Receita operacional líquida	<b>257</b>	117	<b>318.283</b>	267.350

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

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

### 14. Custos operacionais

	Consolidado	
	03-2024	03-2023
Construções	<b>(100.635)</b>	(82.461)
Terrenos	<b>(68.840)</b>	(37.813)
Incorporação	<b>(7.077)</b>	(6.269)
Gerenciamento de obra	<b>(9.815)</b>	(6.333)
Permutas	<b>(16.545)</b>	(25.543)
Despesas financeiras alocadas ao custo	<b>(15.946)</b>	(9.148)
Provisão para distratos	<b>(7.746)</b>	(6.125)
Mão de obra e material aplicado	<b>(15.975)</b>	(13.089)
Redução ao valor realizável líquido (a)	<b>1.281</b>	81
Provisão para garantia	<b>(2.478)</b>	(4.419)
Outros custos de incorporação (b)	<b>(48)</b>	1.869
	<b>(243.824)</b>	(189.250)

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

(b) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

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

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota 2.2.2 das demonstrações financeiras anuais, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações trimestrais:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>03-2024</b>	<b>03-2023</b>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	<b>2.160.294</b>	2.055.636
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<b>1.528.622</b>	1.265.723
Receita de vendas a apropriar (a-b)	<b>631.672</b>	789.913
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	<b>(3.722)</b>	547
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	<b>(13.547)</b>	(13.766)
Receita indenização por distratos	<b>(662)</b>	(1.089)
Total provisão para distratos	<b>(17.931)</b>	(14.308)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>1.589.952</b>	1.426.202
(b) Custo de construção incorridos	<b>(1.120.762)</b>	(861.561)
Encargos financeiros apropriados	<b>(23.717)</b>	(12.891)
(c) Distratos - custos de construção	<b>12.608</b>	13.377
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	<b>481.798</b>	578.018
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<b>70,49%</b>	60,41%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>1.274.049</b>	1.496.022
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(774.489)</b>	(828.051)
Encargos financeiros apropriados	<b>(14.426)</b>	(9.629)
Total	<b>(788.915)</b>	(837.680)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	<b>499.560</b>	667.971

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 16. Despesas com vendas

	Consolidado	
	03-2024	03-2023
Comissão de vendas	(5.849)	(5.670)
Despesas comerciais	(2.955)	(4.288)
Estandes de vendas	(5.863)	(9.623)
Promoção e propaganda	(12.945)	(10.533)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	194	-
	<b>(27.418)</b>	<b>(30.114)</b>

### 17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Despesas com pessoal	-	-	(21.433)	(21.643)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(4.975)	(1.552)
Despesas com assessoria e consultoria	(125)	-	(5.410)	(5.596)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(23)	(2)	(364)	(141)
Despesas com viagens	-	-	(482)	(277)
Impostos e taxas	(822)	(221)	(1.261)	(647)
Depreciação e amortização	(693)	-	(4.013)	(1.923)
Outras despesas	(320)	(69)	(1.169)	(987)
	<b>(1.983)</b>	<b>(292)</b>	<b>(39.107)</b>	<b>(32.766)</b>

### 18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(9.232)	(8.720)	(9.387)	(6.612)
Despesas bancárias	(200)	(137)	(56)	(227)
Outras despesas financeiras	(139)	(1.336)	(468)	(1.940)
Juros arrendamentos	(592)	-	(683)	(494)
Total da despesa financeira	<b>(10.163)</b>	<b>(10.193)</b>	<b>(10.594)</b>	<b>(9.273)</b>
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.850	971	11.151	13.997
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	-	-	1.192	-
Outras receitas financeiras	10	117	1.258	1.304
Total da receita financeira	<b>1.860</b>	<b>1.088</b>	<b>13.601</b>	<b>15.301</b>
Resultado financeiro líquido	<b>(8.303)</b>	<b>(9.105)</b>	<b>3.007</b>	<b>6.028</b>

(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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

### 19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	-	-	-	397
(Provisão) reversão para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	-	436
Despesas com demandas judiciais	(91)	-	(2.368)	(1.146)
Gastos com unidades concluídas	-	-	(2.718)	(2.170)
Provisão para garantia (a)	-	-	(676)	7.957
Custas judiciais	(79)	-	(900)	(398)
Provisão redução ao valor realizável líquido	-	-	(143)	(1.307)
Amortização de mais valia	60	(355)	-	-
Outros	(352)	2.714	(748)	(3.305)
	<b>(462)</b>	<b>2.359</b>	<b>(7.553)</b>	<b>464</b>

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

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

#### 20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	03-2023	03-2024	03-2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<b>8.371</b>	18.772	<b>18.249</b>	33.955
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	<b>(2.846)</b>	(6.382)	<b>(6.205)</b>	(11.545)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	<b>6.413</b>	8.736	<b>5.053</b>	4.163
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	<b>6.909</b>	7.652
Créditos fiscais não constituídos	<b>(3.531)</b>	(2.233)	<b>(20.260)</b>	(18.426)
Outras diferenças permanentes	<b>(36)</b>	(121)	<b>4.650</b>	2.640
Imposto de renda e contribuição social	-	-	<b>(9.853)</b>	(15.516)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	<b>(8.727)</b>	(10.013)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	<b>(1.126)</b>	(5.503)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	<b>(9.853)</b>	(15.516)
Taxa efetiva	<b>0,00%</b>	0,00%	<b>53,99%</b>	45,70%

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

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

### 20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>38.389</b>	39.569
	<b>38.389</b>	39.569
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>14.316</b>	14.370
Pis e Cofins diferidos	<b>13.362</b>	13.331
	<b>27.678</b>	27.701
Circulante	<b>11.505</b>	11.553
Não circulante	<b>16.168</b>	16.148

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Consolidado	
	03-2024	12-2023
Prejuízo fiscal e base negativa	38.389	39.569
Dif. de critérios IN 84/1.979	(14.316)	(14.370)
Total débitos diferidos líquidos	<u>24.073</u>	<u>25.199</u>
Ativo diferido	38.389	39.569
Passivo diferido	(14.316)	(14.370)

## 21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

### 21.1. Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados na Nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados na Nota 3) e por seu patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	03-2024	12-2023	03-2024	12-2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	267.454	276.772	782.883	753.549
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(49.896)	(70.296)	(403.486)	(402.874)
Dívida líquida	<u>217.558</u>	<u>206.476</u>	<u>379.397</u>	<u>350.675</u>
Patrimônio líquido	2.730.054 8%	2.695.712 8%	2.736.087 14%	2.740.922 13%

### 21.2. Risco de mercado

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente



## **Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

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

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

### **21.3. Gestão do risco de taxa de juros**

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

### **21.4. Gestão de risco de crédito**

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

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

### **21.5. Gestão do risco de liquidez**

A Administração elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, bem como pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

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

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 03-2024
Debêntures (Nota 7)	267.454	297.756	-	-	297.756
Fornecedores	545	545	-	-	545
Arrendamento mercantil	17.796	2.651	9.279	14.140	26.070
Saldo em 31 de março de 2024	285.795	300.952	9.279	14.140	324.371

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 03-2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	782.883	413.938	486.966	31.699	932.603
Fornecedores	68.201	68.201	-	-	68.201
Arrendamento mercantil	23.467	6.174	10.905	15.178	32.257
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	350.530	111.343	159.557	87.458	358.358
Saldo em 31 de março de 2024	1.225.081	599.656	657.428	134.335	1.391.419

### 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 2024. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	10,65%	13,31%	15,98%	7,99%	5,33%
IGP-M	2,00%	2,50%	3,00%	1,50%	1,00%
INCC	3,60%	4,50%	5,40%	2,70%	1,80%
TR	0,98%	1,23%	1,47%	0,74%	0,49%
IPCA	3,75%	4,69%	5,63%	2,81%	1,88%

#### 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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Balcão).

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

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

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

### Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 2,30-% a.a. a 3,30-% a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 1,9-% a.a. + CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 8,75% até 9,96% e indexados pela TR.

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

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 0,98% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 03-2024	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	49.774	5.301	3.976	2.650
Total dos ativos com riscos financeiros		49.774	5.301	3.976	2.650
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	545	58	73	87
Debêntures	CDI	268.005	28.543	35.678	42.814
Arrendamento mercantil	IPCA	17.796	667	834	1.001
Total dos passivos com riscos financeiros		286.346	29.268	36.585	43.902

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

		<b>Consolidado</b>			
		<b>Posição 03-2024</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Cenário I variação 25%</b>	<b>Cenário II variação 50%</b>
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	393.835	41.943	31.458	20.972
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	139.823	2.796	2.097	1.398
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	539.586	19.425	14.569	9.713
Total dos ativos com riscos financeiros		<b>1.073.244</b>	<b>64.164</b>	<b>48.124</b>	<b>32.083</b>
		<b>Consolidado</b>			
		<b>Posição 03-2024</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Cenário I variação 25%</b>	<b>Cenário II variação 50%</b>
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	26.405	2.812	3.515	4.218
Empréstimos de construção	TR	489.024	4.792	5.991	7.189
Debêntures	CDI	268.005	28.543	35.678	42.814
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	343.324	12.360	15.450	18.539
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	2.783	56	70	83
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	4.423	166	207	249
Arrendamento mercantil	IPCA	18.186	682	852	1.023
Arrendamento mercantil	IGP-M	5.281	106	132	158
Total dos passivos com riscos financeiros		<b>1.157.431</b>	<b>49.517</b>	<b>61.895</b>	<b>74.273</b>

### 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;



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

	Consolidado 03-2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	305.913	12.370	318.283
Custo de vendas e serviços	(235.885)	(7.939)	(243.824)
Lucro bruto	70.028	4.431	74.459
Despesas operacionais	(67.997)	(6.081)	(74.078)
Participação em empresas coligadas	14.861	-	14.861
Lucro operacional antes do resultado financeiro	16.892	(1.650)	15.242
Resultado financeiro líquido	1.149	1.858	3.007
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	18.041	208	18.249
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(9.188)	(665)	(9.853)
Lucro líquido do período	8.853	(457)	8.396
Depreciação	(3.962)	(51)	(4.013)
Ativo total	4.017.576	409.454	4.427.030
Passivo total	1.640.753	50.190	1.690.943
Patrimônio líquido	2.376.823	359.264	2.736.087

	Consolidado 03-2023		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	254.682	12.668	267.350
Custo de vendas e serviços	(181.020)	(8.230)	(189.250)
Lucro bruto	73.662	4.438	78.100
Despesas operacionais	(59.353)	(3.063)	(62.416)
Participação em empresas coligadas	12.243	-	12.243
Lucro operacional antes do resultado financeiro	26.552	1.375	27.927
Resultado financeiro líquido	3.684	2.344	6.028
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	30.236	3.719	33.955
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(14.656)	(860)	(15.516)
Lucro líquido do período	15.580	2.859	18.439
Depreciação	(1.888)	(35)	(1.923)
Ativo total	3.585.204	424.506	4.009.710
Passivo total	1.300.543	71.499	1.372.042
Patrimônio líquido	2.284.661	353.007	2.637.668

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 23. Seguros

A cobertura dos seguros em 31 de março de 2024 está demonstrada a seguir:

<u>Tipo de seguros</u>	<u>Valor Cobertura</u>
Risco de responsabilidade civil	240.000
Risco de engenharia	1.209.853
Outros	120.669
	<u>1.570.522</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abri de 2024 e junho de 2027. A Companhia mantém em 31 de março de 2024 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

### 24. Transações não envolvendo caixa

No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia realizou transações não envolvendo caixa de aumento de capital no valor de R\$25.971 mediante a capitalização de créditos (dividendos) detidos pelos acionistas contra a Companhia (R\$44.199 em 31 de março de 2023). Não houve aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no período findo em 31 de março de 2024 (R\$5.962 em 31 de março de 2023). Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	<b>Consolidado 03-2024</b>		
	<b>Contrato de Locação</b>	<b>Aquisição de terrenos</b>	<b>Contratos de construção</b>
2024	<b>4.788</b>	<b>87.313</b>	<b>476.607</b>
2025	<b>6.218</b>	<b>91.638</b>	<b>326.753</b>
2026	<b>6.073</b>	<b>88.128</b>	<b>91.069</b>
Após 2026	<b>15.178</b>	<b>83.451</b>	<b>714</b>
	<b>32.257</b>	<b>350.530</b>	<b>895.143</b>

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de março de 2024. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui compromissos de R\$349.922 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.





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

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

São Paulo, 09 de maio de 2024.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução nº 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras trimestrais - ITR da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2024.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas  
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



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

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

São Paulo, 09 de maio de 2024.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução 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 2024.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas  
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores