

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Tegra Incorporadora S.A.

31 de dezembro de 2023 e 2022

Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados do quarto trimestre e do ano.

Fechamos 2023 com o melhor trimestre de vendas brutas e receita líquida do último triênio. A maior confiança do consumidor, motivada pela queda de juros e pela estabilidade da inflação, permitiu-nos lançar com sucesso três empreendimentos diferenciados, e, com ações comerciais focadas, acelerar significativamente as vendas e recuperar margens.

Investimento no Futuro

Continuamos fortalecendo nosso landbank com aquisições que somaram mais de R\$2 bilhões em VGV (% Tegra) e nos colocam em posição sólida, com total de R\$10,4 bilhões de VGV (% Tegra), para implementar nosso plano de crescimento, com rentabilidade, nos próximos anos.

Na cidade de São Paulo, compramos um terreno no bairro do Morumbi, sendo a maior parte do pagamento efetuada por permuta, e, no Rio de Janeiro, uma grande área na Barra da Tijuca, com prazo de seis anos para o pagamento. Adquirimos, ainda, dois terrenos para desenvolvimento urbano nas cidades de Ribeirão Preto e Itu.

Tendo em vista as oportunidades trazidas pelo novo plano diretor do município de São Paulo, tomamos a decisão estratégica de postergar os lançamentos de importantes empreendimentos previstos para o segundo semestre de 2023. Já nesse quarto trimestre, aceleramos o ritmo e lançamos três novos empreendimentos, um em cada mercado de atuação da Companhia, perfazendo R\$765 milhões em VGV (% Tegra), e encerramos o ano com mais de R\$1 bilhão em VGV de lançamentos.

Disciplina Operacional

As condições de mercado, a consolidação das estratégias comerciais e os lançamentos do período resultaram no melhor trimestre de vendas em três anos; ou seja, desde o quarto trimestre de 2020. Em relação ao mesmo trimestre de 2022, as vendas brutas cresceram 86%, chegando a R\$611 milhões (% Tegra), enquanto a velocidade de vendas registrou acréscimo de 7,4 pontos percentuais, atingindo 16,2%. Destacamos a grande importância da equipe da Tegra Vendas. Responsável por 80% das vendas de 2023, o time manteve o foco no estoque pronto, que representou 40% do total de vendas do trimestre, enquanto atuava decisivamente para o sucesso dos lançamentos.

Três empreendimentos foram entregues no período. Voltados para o segmento de média renda e cancelados com o selo AQUA para construções sustentáveis, perfazem R\$320 milhões de VGV de lançamento, referentes a 736 unidades, 82% delas vendidas.

Solidez Financeira

Nesse último trimestre de 2023, nossa receita líquida cresceu 24% em relação ao mesmo período do ano anterior e atingiu o maior patamar desde o último trimestre de 2020. Simultaneamente, seguindo a disciplina de compatibilizar velocidade de vendas e rentabilidade, nossa margem bruta recuperou 4,6 pontos percentuais na comparação com o 3T23. A aceleração de lançamentos e vendas no trimestre diluiu despesas fixas e viabilizou o lucro líquido acumulado de R\$113 milhões no fechamento de 2023, um ano extremamente desafiador do ponto de vista de mercado.

Após seis trimestres consecutivos de consumo, neste trimestre geramos caixa, fechando com saldo de R\$403 milhões e mantendo nossa forte estrutura de capital, com dívida líquida equivalente a 12,8% do nosso patrimônio líquido. Continuamos preparados financeiramente para enfrentar os desafios com tranquilidade e seguir aproveitando as oportunidades que o mercado nos apresenta.

Sustentabilidade

Durante esse último trimestre de 2023, alcançamos importantes conquistas também na perspectiva da sustentabilidade. Fomos a primeira empresa a celebrar um Plano Empresarial Sustentável com o Banco do Brasil, fazendo jus a melhores condições de financiamento; conquistamos, pelo sexto ano consecutivo, a certificação de “Melhores Empresas para se Trabalhar” da GPTW; e recebemos o Selo Pró-Ética, concedido pela Controladoria Geral da União (CGU) em reconhecimento aos nossos altos padrões de governança, alinhados às diretrizes do grupo Brookfield, e aos nossos processos de compliance, que asseguram integridade em todas as nossas interações. Fiéis ao compromisso de colocar o cliente acima de tudo, no início de janeiro de 2024 obtivemos também o selo RA 1000 do Reclame Aqui, reservado a empresas que alcançam excelentes índices de atendimento pós-venda na plataforma. Por fim, participamos do ciclo de 2023 do relatório do Carbon Disclosure Project (CDP), organização gestora de um sistema global de informações ambientais. Classificados com a nota “B-”, numa escala que vai de “D-” a “A-”, ficamos entre as três empresas participantes mais bem colocadas em nosso setor no Brasil.

Perspectivas

Iniciamos 2024 otimistas com as perspectivas de continuidade do crescimento econômico, inflação controlada e queda de juros e vislumbramos aceleração da demanda no nosso mercado. Com landbank diferenciado, equipe engajada e solidez financeira, estamos prontos para acelerar o lançamento 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.

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 2023 para os serviços de auditoria externa, e também de emissão de relatório de asseguarção do Relato Integrado da Tegra ano-base 2022.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	10
Demonstrações dos resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	12
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	13
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	16



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Tegra”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

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

Ênfase

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias

Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconheceu, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$1.297.614 mil. Conforme mencionado na Nota 2.2.2, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

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

Valor realizável líquido dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar

Conforme descrito na Nota 5, a Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2023, saldo de estoques de imóveis a comercializar (construídos ou em construção) de R\$2.548.176 mil, demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado por meio de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior a seu valor de mercado, uma perda de redução ao valor realizável líquido é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável líquido. O valor realizável líquido dos estoques de terrenos é revisado pela diretoria anualmente e o dos imóveis a comercializar, trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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



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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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



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

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

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

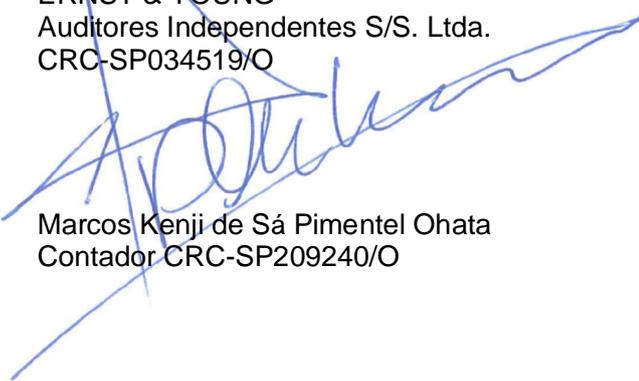
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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



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

São Paulo, 14 de março de 2024.

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



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

Tegra Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	70.296	31.537	402.874	471.137
Contas a receber de clientes	4	-	-	609.483	546.046
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	1.401.111	1.305.659
Tributos a compensar		4.760	3.034	28.040	26.945
Dividendos a receber	15	94.192	371.966	25.548	13.702
Despesas antecipadas		4.448	5.578	13.525	19.565
Contas a receber de partes relacionadas	15	40.269	67.424	40.269	67.424
Outros ativos		220	-	48.677	55.312
Total do ativo circulante		214.185	479.539	2.569.527	2.505.790
Não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	-	53.845	71.093
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	1.147.065	631.575
Tributos diferidos	23.2	-	-	39.569	35.524
Contas a receber de partes relacionadas	15	10.505	4.784	4.527	4.527
Adiantamento para futuro aumento de capital	15	125.828	127.816	23.811	40.311
Outros ativos		-	833	681	1.565
Investimentos	6	2.693.451	2.364.280	446.292	471.980
Imobilizado		15.514	-	33.959	41.047
Intangível	7	-	-	206.264	205.035
Total do ativo não circulante		2.845.298	2.497.713	1.956.013	1.502.657
Total do ativo		3.059.483	2.977.252	4.525.540	4.008.447

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Passivo					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	11.873	13.173	69.727	35.722
Fornecedores	9	326	377	93.098	54.550
Contas a pagar partes relacionadas	15	26.042	61.340	13.060	61.340
Arrendamento mercantil	10	1.137	-	5.346	4.950
Adiantamentos de clientes	11	-	-	172.371	221.473
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	117.910	70.667
Salários e encargos a pagar		-	-	35.265	41.613
Tributos correntes a pagar		53	51	12.704	13.089
Tributos diferidos	23.2	-	-	11.553	8.367
Provisões	13	-	-	9.828	19.841
Dividendos a pagar	15	25.971	44.199	29.455	50.339
Outros passivos		-	21.845	9.875	33.767
Total do passivo circulante		65.402	140.985	580.192	615.718
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	264.899	264.299	683.822	479.997
Adiantamentos de clientes	11	-	-	184.050	240.793
Arrendamento mercantil	10	16.067	-	18.699	16.509
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	259.554	25.873
Tributos diferidos	23.2	-	-	16.148	13.117
Provisões	13	-	-	42.153	43.226
Provisão para passivo a descoberto	6	17.403	3.835	-	-
Total do passivo não circulante		298.369	268.134	1.204.426	819.515
Capital social	14.1	531.182	331.182	531.182	331.182
Reserva de capital	14.2	1.919.551	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	14.3	25.354	19.886	25.354	19.886
Reserva de investimentos	14.4	219.625	297.514	219.625	297.514
Patrimônio líquido de acionistas controladores		2.695.712	2.568.133	2.695.712	2.568.133
Participação de acionistas não controladores		-	-	45.210	5.081
Total do patrimônio líquido		2.695.712	2.568.133	2.740.922	2.573.214
Total do passivo e patrimônio líquido		3.059.483	2.977.252	4.525.540	4.008.447

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2023	12-2022 (Reapresentado)	12-2023	12-2022 (Reapresentado)
Receita operacional líquida	16	493	798	1.269.463	1.497.439
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	17	-	-	(944.604)	(1.031.141)
Lucro / (prejuízo) bruto		493	798	324.859	466.298
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	19	-	-	(119.823)	(146.650)
Despesas gerais e administrativas	20	(3.986)	(4.156)	(141.926)	(162.322)
Outras despesas operacionais, líquidas	22	(1.168)	(15.704)	(20.300)	(42.148)
		(5.154)	(19.860)	(282.049)	(351.120)
Equivalência patrimonial	6	148.610	228.991	76.332	44.597
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		143.949	209.929	119.142	159.775
Resultado financeiro, líquido		(34.598)	(23.815)	28.486	60.849
Receitas financeiras	21	8.248	7.362	59.308	82.544
Despesas financeiras	21	(42.846)	(31.177)	(30.822)	(21.695)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		109.351	186.114	147.628	220.624
Imposto de renda e contribuição social correntes	23.1	-	(11)	(35.178)	(46.371)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.1	-	-	130	18.229
Lucro líquido do exercício		109.351	186.103	112.580	192.482
Lucro líquido atribuído aos controladores		109.351	186.103	109.351	186.103
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	3.229	6.379
Lucro básico por ação	14.7	0,3332	0,6042	-	-
Lucro diluído por ação	14.7	0,3168	0,5704	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Lucro líquido do exercício	109.351	186.103	112.580	192.482
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	109.351	186.103	112.580	192.482
Lucro líquido atribuído aos controladores	109.351	186.103	109.351	186.103
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	3.229	6.379

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora					Consolidado		
		Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Lucros/prejuízos Acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021		295.069	1.920.051	10.581	164.915	-	2.390.616	21.622	2.412.238
Aumento/(redução) de capital	14.1	36.113	-	-	-	-	36.113	(5.774)	30.339
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	186.103	186.103	6.379	192.482
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	9.305	-	(9.305)	-	-	-
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	-	(44.199)	(44.199)	(17.146)	(61.345)
Constituição de reserva de investimentos	14.4	-	-	-	132.599	(132.599)	-	-	-
Cancelamento das ações	14.6	-	(500)	-	-	-	(500)	-	(500)
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	14.1	200.000	-	-	(155.801)	-	44.199	37.539	81.738
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	109.351	109.351	3.229	112.580
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	5.468	-	(5.468)	-	-	-
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	-	(25.971)	(25.971)	(639)	(26.610)
Constituição de reserva de investimentos	14.4	-	-	-	77.912	(77.912)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		531.182	1.919.551	25.354	219.625	-	2.695.712	45.210	2.740.922

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	109.351	186.114	147.628	220.624
Ajustes por:				
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	-	(3.249)
Depreciação e amortização	913	36	10.938	11.536
Perda na alienação/baixa de imobilizado	-	-	22.829	31.040
Ajuste a valor presente do contas a receber	-	-	(2.202)	(5.560)
Provisão/(reversão) líquida para demandas judiciais	-	-	6.358	8.976
Receita de apropriação de permuta física	-	-	(98.279)	(178.136)
Provisão/(reversão) líquida de garantia	-	-	1.006	15.043
Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	-	-	837	(725)
Provisão para distrato – parcela de estoques	-	-	(1.036)	(1.005)
Reversão da provisão para multa por atraso de entrega	-	-	(199)	(285)
Provisão (reversão) para perda adiantamentos a fornecedores	-	-	(1.027)	142
Provisão (reversão) da provisão para perdas de crédito esperadas	-	-	(920)	1.143
Provisão para distratos – parcela do contas a receber	-	-	3.740	628
Equivalência patrimonial	(148.610)	(228.991)	(76.332)	(44.597)
Amortização da mais valia	3.122	2.339	3.122	2.339
Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	600	1.429	600	1.429
Juros/atualização/reversão sobre arrendamentos	777	-	(570)	2.490
Juros e variação monetária	40.184	26.436	84.234	71.957
	6.337	(12.637)	100.727	133.790
Variações dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	(46.807)	264.385
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(464.617)	(63.125)
Tributos a compensar	(1.726)	(2.167)	(381)	(18.358)
Despesas antecipadas	1.130	(68)	6.040	11.310
Outros ativos	(556)	(835)	8.554	52.255
Partes relacionadas (ativo)	(5.721)	17.481	-	10.515
Variações dos passivos operacionais				
Fornecedores	(51)	127	38.548	1.226
Adiantamento de clientes	-	-	(74.333)	(68.916)
Impostos e contribuições correntes e diferidos	2	(105)	1.981	(9.232)
Provisões	-	-	(18.251)	(17.729)
Salários e encargos a pagar	-	-	(6.348)	2.253
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	258.260	(70.662)
Recebimento e adiantamento de dividendos	410.403	420.222	28.689	9.591
Outros passivos	(21.845)	8.119	(23.892)	(8.600)
Juros pagos	(40.111)	(24.459)	(74.262)	(58.112)
Partes relacionadas (passivo)	26.042	(57.068)	10.084	21.163
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(35.956)	(41.000)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	373.904	348.610	(291.964)	150.754
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgates de aplicações financeiras	-	-	-	25.298
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	(18.026)	(17.323)
Mútuo com partes relacionadas	(40.100)	(67.000)	(37.200)	(67.000)
(Aumento) redução de capital nas investidas	(297.033)	(375.085)	137	(26.457)
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	714	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.988	15.013	16.500	(16.015)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(335.145)	(426.358)	(38.589)	(101.497)

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamentos de empréstimos e financiamentos – principal	-	(225.000)	(234.427)	(811.362)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	-	265.000	467.013	678.835
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-	-	(4.540)	(4.196)
Pagamento pelo cancelamento de ações do plano de investimento	-	(500)	-	(500)
Custo com captações de empréstimos	-	(1.795)	-	(1.795)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	(3.295)	(19.417)
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	-	-	37.539	(5.774)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	-	37.705	262.290	(164.209)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	38.759	(40.043)	(68.263)	(114.952)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	31.537	71.580	471.137	586.089
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	70.296	31.537	402.874	471.137
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	38.759	(40.043)	(68.263)	(114.952)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Receitas				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	1.293.874	1.530.883
Outras receitas	569	930	18.754	20.060
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	920	(1.143)
	569	930	1.313.548	1.549.800
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	-	(132)	(885.718)	(1.018.982)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(3.473)	(19.079)	(172.978)	(292.135)
Perda/recuperação de valores ativos	-	-	(837)	725
	(3.473)	(19.211)	(1.059.533)	(1.310.392)
Valor adicionado bruto	(2.904)	(18.281)	254.015	239.408
Depreciação	(913)	(36)	(10.938)	(11.536)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(3.817)	(18.317)	243.077	227.872
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	148.610	228.991	76.332	44.597
Receitas financeiras	8.248	7.362	59.308	82.544
Outras receitas	156.858	236.353	135.640	127.141
Valor adicionado total a distribuir	153.041	218.036	378.717	355.013
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:	-	1	154.996	110.717
Remuneração direta	-	1	121.636	83.907
Benefícios	-	-	23.681	18.984
FGTS	-	-	9.679	7.826
Impostos, taxas e contribuições:	844	755	80.319	30.119
Remuneração de capitais de terceiros:	42.846	31.177	30.822	21.695
Juros	42.846	31.177	30.822	21.695
Remuneração de capitais próprios	109.351	186.103	112.580	192.482
Lucro líquido do exercício	109.351	186.103	109.351	186.103
Participação dos sócios minoritários no resultado	-	-	3.229	6.379
Valor adicionado distribuído	153.041	218.036	378.717	355.013

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Tegra”), foi constituída em 17 de abril de 2018, 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.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 14 de março de 2024.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

financeiras são: i) provisão para perdas de crédito esperadas; ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; iii) impostos diferidos; iv) provisão de garantia; v) provisões para contingências; vi) reconhecimento de receitas; vii) instrumentos financeiros avaliados a valor justo; viii) provisões para distratos e ix) avaliação ao valor realizável líquido dos imóveis a comercializar. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

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

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

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.2.1. Consolidação

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

i) *Controladas*

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Companhia, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) *Controladas em conjunto*

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

iii) *Transações eliminadas na consolidação*

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

iv) *Outras considerações*

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2.2.2. Reconhecimento de receita

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

a) *Venda de bens (incorporação imobiliária)*

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

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

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

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

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

Os contratos de venda firmados pela Companhia dá-se no modelo no qual a

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), sendo que nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, média alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção entre 20% e 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira ("IF") o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% a 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

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

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

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

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Estoques de imóveis a comercializar";

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber de clientes”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados às receitas de imóveis vendidos, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os encargos diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados ao estoque de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.

Revisão orçamentária

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

Contrato de construção e prestação de serviços

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

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como custos no exercício em que são incorridos.

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

Operações de permuta

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

Provisão para distratos

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2.2.3. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

2.2.3.1. Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Mensuração subsequente

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

A Companhia não possui ativos financeiros classificados nas categorias de valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida e instrumentos patrimoniais).

Desreconhecimento

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

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

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

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

2.2.3.2. Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao custo amortizado
- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Desreconhecimento

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

2.2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

de imóveis a comercializar até o momento em que a construção física estiver concluída.

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

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

2.2.5 Despesas antecipadas

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

2.2.6. Investimentos

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

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

2.2.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos não financeiros para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda.

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

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

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

2.2.8. Tributação

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

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Tributos diferidos

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

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

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

2.2.9. Ativos intangíveis

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

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

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

ii) *Ágio*

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

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

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment*") é realizado anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

desvalorização do valor contábil. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade. A perda por redução ao valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em período subsequente.

2.2.10. Provisões

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

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

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

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

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

2.2.11. Informações por segmentos

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

ser alocados em bases razoáveis.

2.2.12. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

i) *Estimativas e premissas*

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

ii) *Julgamentos*

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

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

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

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

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

v) Provisão para garantia

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

vi) Provisão para distratos

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

vii) Provisão para perdas de crédito esperadas

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

viii) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

2.2.13. Resultado básico por ações

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

2.2.14. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

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

2.2.15. Programa de remuneração baseada em ações

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2.16. Pronunciamentos novos ou revisados

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no 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.
Alterações a serem introduzidas no 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.

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

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

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8)	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações no CPC 26 (R1) – Divulgação de Políticas Contábeis (IAS 1)	As mudanças no CPC 26 buscam orientar as entidades na aplicação do critério de materialidade nas divulgações de políticas contábeis, visando torná-las mais úteis. Isso é feito substituindo o termo "significativas" por "materiais" e oferecendo diretrizes sobre como aplicar o conceito de materialidade na tomada de decisões sobre essas divulgações.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
CPC 32 – Tributos sobre o lucro (IAS 12)	Trata-se da exceção temporária à contabilização dos impostos diferidos decorrentes da implantação das normas e dos requisitos de divulgação direcionados para as empresas afetadas.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.

2.3. Reapresentação de valores correspondentes

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

A Companhia reclassificou a provisão para garantia da rubrica de outras despesas operacionais, líquidas (Nota 22) para custos operacionais (Nota 17) e reclassificou a provisão para perdas de créditos esperadas de outras despesas operacionais, líquidas (Notas 22) para despesas com vendas (Nota 19) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022:

	01-01-2022 à 31-12-2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custos operacionais	(1.019.037)	(12.104)	(1.031.141)
Despesas com vendas	(145.507)	(1.143)	(146.650)
Outras despesas operacionais, líquidas	(55.395)	13.247	(42.148)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Total de caixa e depósitos bancários	32	18	10.998	4.439
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	1.200	16.839	83.549	272.542
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	69.064	14.680	308.327	194.156
Total de caixa e equivalentes de caixa	70.296	31.537	402.874	471.137

(a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 98,82% do CDI em 31 de dezembro de 2023 (101,26% em 31 de dezembro de 2022). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.

(b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 107,53% do CDI em 31 de dezembro de 2023 (109,95% em 31 de dezembro de 2022). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. Em 31 de dezembro de 2023, a

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

composição da carteira é representada por 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 (R\$130.744 CDB PLUS II FIRF CP, R\$27.609 CDB I FIQ RF CP, R\$27.648 CDB PLUS FI RF CP e R\$8.155 ITAU GRADE RF em 31 de dezembro de 2022).

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	481.203	392.541
Unidades concluídas (b)	214.678	250.210
Serviços medidos	6.453	8.484
Outras contas a receber	1.026	5.318
Total Contas a Receber	703.360	656.553
(-) Ajuste a valor presente (c)	(13.351)	(15.553)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(566)	(1.486)
(-) Provisão para distratos (e)	(26.115)	(22.375)
Total	663.328	617.139
Circulante	609.483	546.046
Não circulante	53.845	71.093

- (a) O saldo principal é atualizado monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) Após a entrega dos empreendimentos, o saldo devido pelos clientes, pode ser pago à vista com recursos próprios ou através da obtenção de financiamento bancário. O saldo a receber de unidades concluídas é substancialmente composto por contas a receber de clientes em processo de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras, em alguns casos, o saldo devedor é financiado pela Companhia, nessa modalidade, a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento por meio de alienação fiduciária. O saldo a receber é atualizado de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).
- (c) A Companhia considera uma taxa de desconto de 4,91% em 31 de dezembro de 2023 (7,1% em 31 de dezembro de 2022). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.
- (d) A Companhia analisa e avalia os saldos de contas a receber em aberto, das unidades concluídas dos clientes vencidos há mais de 180 dias, a provisão para perdas é constituída com base nas estimativas de recuperabilidade do recebível usando o percentual de nosso histórico de cobrança bem-sucedido aplicado aos clientes.
- (e) Refere-se a provisão para distrato em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
2024	-	55.059
2025	45.823	6.777
2026	6.389	2.994
2027	1.242	2.606
Após 2027	2.741	6.756
Total de contas a receber	56.195	74.192
Ajuste a valor presente	(2.350)	(3.099)
Total de contas a receber não circulante	53.845	71.093

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Não há cliente que represente individualmente mais de 1,5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada. Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
A vencer em até 30 dias	82.644	72.742
A vencer de 31 a 60 dias	134.939	78.327
A vencer de 61 a 90 dias	27.991	55.688
A vencer de 91 a 120 dias	66.256	59.173
A vencer de 121 a 180 dias	93.794	112.693
A vencer de 181 a 360 dias	185.228	107.257
A vencer a mais de 360 dias	56.195	74.191
Total a vencer	647.047	560.071
Vencidos de 0 a 30 dias	23.838	16.988
Vencidos de 31 a 60 dias	17.656	55.944
Vencidos de 61 a 90 dias	8.535	3.296
Vencidos de 91 a 120 dias	1.209	3.791
Vencidos de 121 a 180 dias	1.506	6.256
Vencidos de 181 a 360 dias	1.180	2.351
Vencidos a mais de 360 dias	2.389	7.856
Total de vencidos (a)	56.313	96.482
Total	703.360	656.553

- (a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 31 de dezembro de 2023, essas parcelas representavam 72,1% da totalidade do contas a receber vencido (54,7% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2022).

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(343)	(21.747)
Constituição	(3.940)	(25.290)
Reversão	2.797	24.662
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(1.486)	(22.375)
Constituição	(2.558)	(26.566)
Reversão	3.478	22.826
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(566)	(26.115)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Unidades em construção	807.396	733.299
Unidades construídas	236.414	249.357
Terrenos	1.482.296	956.551
Adiantamento para aquisição de terrenos (a)	26.966	-
Mais valia	1.380	4.502
Provisão para distratos	21.276	20.240
Redução ao valor realizável líquido (b)	(27.552)	(26.715)
Total	<u>2.548.176</u>	<u>1.937.234</u>
Circulante	1.401.111	1.305.659
Não circulante	1.147.065	631.575

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

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

Abaixo é demonstrada a movimentação das provisões para distratos e redução ao valor recuperável líquido:

	Provisão para distratos	Redução ao valor realizável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021	19.235	(27.440)
Constituição	22.128	-
Reversão	(21.123)	725
Saldo em 31 de dezembro de 2022	20.240	(26.715)
Constituição	21.417	(5.071)
Reversão	(20.381)	4.234
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>21.276</u>	<u>(27.552)</u>

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\$32.126 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$16.696 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$22.664 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$71.486 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (encargos de SFH

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

de R\$30.854, juros e custos com captação de Debêntures de R\$31.680 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$47.801, perfazendo um total de R\$110.335 em 31 de dezembro de 2022).

	<u>Consolidadoj</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	91.711
(+) Juros capitalizados	110.335
(-) Juros apropriados	(62.684)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	139.362
(+) Juros capitalizados	71.486
(-) Juros apropriados	(56.005)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>154.843</u>

6. Investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Investimentos em controladas	2.032.624	1.673.525	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	446.292	471.980	446.292	471.980
Total das participações societárias	<u>2.478.916</u>	2.145.505	<u>446.292</u>	471.980
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	1.380	4.502	-	-
Juros capitalizados (c)	8.557	9.675	-	-
Total dos investimentos	<u>2.693.451</u>	2.364.280	<u>446.292</u>	471.980

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6.1.Principais informações das participações societárias

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2023							
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.707	53.632	(16.925)	(139.594)	-	(16.925)	(139.594)	
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	8.913	993	7.920	(3.174)	7.920	-	(3.174)	
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	197.087	116.256	80.831	38.721	80.831	-	38.721	
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.416	7.259	12.158	9.641	12.158	-	9.641	
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.425	10.883	23.542	9.879	23.542	-	9.879	
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	42.420	13.046	29.374	10.783	29.374	-	10.783	
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.834	11.351	15.483	(6.461)	15.483	-	(6.461)	
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.443	882	560	3.593	560	-	3.593	
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	111.881	65.390	46.491	8.298	46.491	-	8.298	
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.725	568	2.157	(2.365)	2.157	-	(2.365)	
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	100	133	(62)	133	-	(62)	
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	340	437	(97)	(178)	-	(97)	(178)	
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.653	11.033	27.620	9.290	27.620	-	9.290	
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.993	292	2.701	865	2.701	-	865	
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.442	23.174	51.268	891	51.268	-	891	
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112.677	48.002	64.675	(347)	64.675	-	(347)	
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	35.094	20.800	14.294	9.300	11.435	-	7.440	
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	55.530	1.394	54.136	12.251	54.136	-	12.251	
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	185	566	(381)	(666)	-	(381)	(666)	
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.218	27	19.191	(2)	19.191	-	(2)	
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.391	2.420	11.970	4.644	11.970	-	4.644	
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.934	35.416	40.518	5.377	40.518	-	5.377	
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.184	3.344	27.840	2.118	27.840	-	2.118	
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.712	10.788	19.924	4.141	19.924	-	4.141	
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.532	1.755	1.777	939	1.777	-	939	
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.249	3.200	71.049	6.270	71.049	-	6.270	
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.258	1.838	18.420	(4.444)	18.420	-	(4.444)	
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	6.286	551	5.735	(1.566)	5.735	-	(1.566)	
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	292	45	247	179	247	-	179	
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	248.134	105.909	142.225	4.973	142.225	-	4.973	
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	1.171	100	1.071	(791)	857	-	(633)	
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	90.361	68.949	21.412	21.153	21.412	-	21.153	

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.465	55.297	33.168	6.378	33.168	-	6.378
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	3.172	396	2.776	208	2.559	-	192
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.800	1.871	22.929	(277)	22.929	-	(277)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.569	1.796	21.773	4.067	21.773	-	4.067
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	639	297	342	(1.531)	342	-	(1.531)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.766	35.310	22.456	30	22.456	-	30
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	96.545	49.122	47.423	6.180	47.423	-	6.180
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.069	1.186	883	(764)	442	-	(382)
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	(1)	2.572	-	(1)
TGSP -95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(6)	10	-	(6)
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.604	11.862	54.742	(101)	54.742	-	(101)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.117	17.991	37.126	(1.695)	37.126	-	(1.695)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	75	158	(1)	158	-	(1)
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(5)	1	-	(5)
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53	-	53	4	53	-	4
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
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	1	18	-	1
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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.224	2.798	16.426	(1)	16.426	-	(1)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	107	12	(83)	12	-	(83)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54	25	29	-	29	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.332	30.266	60.066	(1.361)	60.066	-	(1.361)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	(1)	100	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	(6)	5	-	(6)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.813	3.003	5.810	(6)	5.810	-	(6)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	120.107	93.986	26.121	(639)	26.121	-	(639)
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	8	53.297	-	8
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105.892	75.816	30.076	1.339	30.076	-	1.339
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.735	35.033	6.702	1.892	6.702	-	1.892
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	31.612	3.797	27.815	(2.002)	27.815	-	(2.002)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	7.733	2.287	5.446	2.438	5.446	-	2.438
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58.621	18.934	39.687	(42)	39.687	-	(42)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.142	30.476	55.666	(71)	55.666	-	(71)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.852	12.388	40.464	210	40.464	-	210
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	(158)	17.513	-	(158)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	62.139	10.183	51.956	(105)	51.956	-	(105)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	55.162	32.732	22.430	8.568	22.430	-	8.568
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	95	456	-	95
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	931	130	801	1	801	-	1

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em	
							Investimentos	Equivalência
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	689	309	380	(492)	380	-	(492)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	494	68	426	918	426	-	918
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.316	19.690	12.626	9.185	12.626	-	9.185
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.897	30.303	38.594	5.592	38.594	-	5.592
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.545	42.689	33.856	3.338	33.856	-	3.338
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.437	37.671	30.766	7.318	30.766	-	7.318
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.915	71	28.844	(3)	28.844	-	(3)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	69,88%	406.354	276.558	129.796	218	90.701	-	152
TGRJ-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	1	-	-	-	-	-
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.004	71	16.933	(107)	16.933	-	(107)
TGSP-119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.194	38	39.156	(57)	39.156	-	(57)
TGSP-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.943	6	34.937	(9)	34.937	-	(9)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	40	34.695	(61)	34.695	-	(61)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	39	27.317	(59)	27.317	-	(59)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	36	36.867	(55)	36.867	-	(55)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.391	45	23.346	(68)	23.346	-	(68)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	6	13.295	(10)	13.295	-	(10)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.038	9	21.029	(14)	21.029	-	(14)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	12	34.993	(19)	34.993	-	(19)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	19.238	22	19.216	(22)	19.216	-	(22)
Lucros não realizados		-	-	-	-	(27.468)	-	21.864
Total de investimentos em controladas						2.032.624	(17.403)	72.278

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	31 de dezembro de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	75.973	4.450	71.523	20.225	35.762	-	10.111
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	209.099	119.828	89.271	34.817	37.083	-	14.463
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.586	36.647	60.939	1.377	30.470	-	689
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	72.370	3.294	69.076	(67)	16.993	-	(16)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	226.685	12.001	214.684	34.969	107.342	-	17.485
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	147.537	3.215	144.322	(179)	59.547	-	(74)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	66.291	28.341	37.950	30.294	26.565	-	21.206
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	129.703	45.841	83.862	8.571	58.703	-	6.000
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	68.926	28.252	40.674	4.807	20.337	-	2.404
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	7.437	506	6.931	2.903	4.505	-	1.887
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	57.836	35.646	22.190	2.644	18.862	-	2.247
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	120.167	94.928	25.239	11	12.620	-	6
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	49.863	29.137	20.726	(151)	17.503	-	(76)
Total de investimentos em controladas em conjunto						446.292	-	76.332

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Investimentos em Controladas	Participação (%)	31 de dezembro de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio		Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
				Líquido total	do exercício			
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	396.801	58.789	338.012	(83.978)	338.012	-	(83.978)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	25.041	2.124	22.917	3.696	22.917	-	3.696
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	201.195	126.695	74.500	23.194	74.500	-	23.194
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100.386	88.228	12.158	34.080	12.158	-	34.080
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.649	21.106	35.543	16.500	35.543	-	16.500
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	52.717	11.012	41.705	8.019	41.705	-	8.019
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.954	6.299	28.655	(1.830)	28.655	-	(1.830)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.251	1.791	37.460	(101)	37.460	-	(101)
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.603	45.677	28.926	1.170	28.926	-	1.170
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.349	7.327	30.022	5.966	30.022	-	5.966
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	569	536	33	446	33	-	446
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	1.420	1.388	32	956	32	-	956
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.300	29.952	35.348	16.118	35.348	-	16.118
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.228	1.392	2.836	907	2.836	-	907
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.803	59.423	39.380	9.473	39.380	-	9.473
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.515	29.856	49.659	499	49.659	-	499
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	48.976	35.981	12.995	11.131	10.396	-	8.905
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	52.569	15.315	37.254	12.796	37.254	-	12.796
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.182	6.396	3.786	13.850	3.786	-	13.850
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.149	51	19.098	(29)	19.098	-	(29)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.651	23.196	18.455	14.453	18.455	-	14.453
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.910	28.353	23.557	1.905	23.557	-	1.905
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.403	19.563	27.840	4.085	27.840	-	4.085
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.599	46.568	19.031	5.786	19.031	-	5.786
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.415	5.139	16.276	3.592	16.276	-	3.592
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.998	29.821	25.177	32.405	25.177	-	32.405
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.388	17.765	18.623	(4.155)	18.623	-	(4.155)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	14.158	7.002	7.156	6.701	7.156	-	6.701
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.322	2.454	2.868	5.803	2.868	-	5.803
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	238.270	133.916	104.354	45.380	104.354	-	45.380
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	7.731	3.369	4.362	13.098	3.490	-	10.478
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	79.050	73.786	5.264	3.905	5.264	-	3.905

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2022								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
					(prejuízo) do exercício		para perda em Investimentos	
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	142	873	128	873	-	128
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	608	1.117	(509)	413	-	(509)	413
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.607	30.615	9.992	6.945	9.992	-	6.945
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.675	6.891	30.784	674	30.784	-	674
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.226	20.365	18.861	(2.134)	18.861	-	(2.134)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.758	30.198	14.560	3.425	14.560	-	3.425
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.310	292	6.018	(2)	6.018	-	(2)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	(2)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	(2)
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	(2)
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Lucros não realizados						(49.334)		(20.441)
Total de investimentos em controladas						1.673.525	(3.835)	184.394

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora							Saldo em 12-2023
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	
Participação em controladas	1.673.525	364.170	1.177	(92.094)	13.568	-	72.278	2.032.624
Participação em controladas em conjunto	471.980	(61.477)	(8)	(40.535)	-	-	76.332	446.292
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	4.502	-	-	-	-	(3.122)	-	1.380
Juros capitalizados	9.675	-	(1.118)	-	-	-	-	8.557
Total de investimentos	2.364.280	302.693	51	(132.629)	13.568	(3.122)	148.610	2.693.451

	Controladora								
	Saldo em 12-2021	(+/-) Aumento (redução) de capital	Venda de Participação Societária (a)	Outros	Dividendos	Provisão para perda em investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	Saldo em 12-2022
Participação em controladas	1.466.661	348.628	(714)	(649)	(316.340)	(8.455)	-	184.394	1.673.525
Participação em controladas em conjunto	412.498	26.457	-	829	(12.401)	-	-	44.597	471.980
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	7.019	-	-	(178)	-	-	(2.339)	-	4.502
Juros Capitalizados	-	-	-	9.675	-	-	-	-	9.675
Total de investimentos	2.090.776	375.085	(714)	9.677	(328.741)	(8.455)	(2.339)	228.991	2.364.280

- (a) TGSP – 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Alienação de 100% do capital da sociedade. TGSP – 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda., alienação de 15% do capital da sociedade, com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento conjunto do empreendimento.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

	Consolidado					Saldo em 12-2023
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Equivalência Patrimonial	
Participação em controladas em conjunto	471.980	(61.477)	(8)	(40.535)	76.332	446.292
Total de investimentos	471.980	(61.477)	(8)	(40.535)	76.332	446.292

	Consolidado					Saldo em 12-2022
	Saldo em 12-2021	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Equivalência Patrimonial	
Participação em controladas em conjunto	412.498	26.457	829	(12.401)	44.597	471.980
Total de investimentos	412.498	26.457	829	(12.401)	44.597	471.980

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2023. A Companhia mantém acordos de quotistas e acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto (“*Joint Venture*”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas de cada negócio. Em 31 de dezembro de 2023, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$615 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$438 com probabilidade de perda possível (R\$1.803 ações prováveis e R\$4.406 ações judiciais possíveis em 31 de dezembro de 2022).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7. Intangível

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

		Consolidado			
	Vida útil	Saldos em 12-2022	Adições	Amortização	Saldos em 12-2023
Ágio	Indefinida	204.598	-	-	204.598
Software	2 anos	437	1.312	(83)	1.666
		<u>205.035</u>	<u>1.312</u>	<u>(83)</u>	<u>206.264</u>

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

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

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

Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio

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

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

A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas) e os custos projetados para cada projeto lançado ou a lançar. A taxa de desconto considerada para as análises foi de 14,65% em 2023 (14,96% em 2022) calculada com base na metodologia do WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) equivalente a uma taxa pre-tax de 13,88% em 2023 (14,27% em 2022). Adicionalmente a Companhia utilizou a taxa de perpetuidade de 3,00% em 2023 (3,00% em 2022).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o valor recuperável calculado mostrou-se 2,3 vezes acima do valor de custo alocado à UGC em 2023 (2,3 vezes em 2022). Desta forma a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável do ágio.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Empréstimos de construção (a)	-	-	476.777	238.247
Debêntures (b)	277.473	278.774	277.473	278.774
Total	277.473	278.774	754.250	517.021
(-) Custo de captação	(701)	(1.302)	(701)	(1.302)
Total empréstimos e financiamentos	276.772	277.472	753.549	515.719
Circulante	11.873	13.173	69.727	35.722
Não circulante	264.899	264.299	683.822	479.997

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

- Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 8,82% 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% (taxa de juros de 8,67% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 1,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,1% em 31 de dezembro de 2022). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- Em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia aprovou a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações em série única da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia, no valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), no valor total de R\$265.000, as quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano-base 252 dias úteis.

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
2023	-	13.173	-	35.722
2024	11.873	-	69.966	92.626
2025	264.899	264.299	570.212	379.125
2026	-	-	73.667	8.246
2027	-	-	37.235	-
2028	-	-	2.469	-
	276.772	277.472	753.549	515.719

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores financeiros e não há conversibilidade em ações. Especificamente em relação à emissão de debêntures realizada em 18 de fevereiro de 2022 citada anteriormente, compartilhamos as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 3 anos da dívida:

- protesto de título cujo valor não ultrapasse R\$60.000, corrigidos anualmente pelo IGP-M, salvo se não for anulado ou remediado no prazo de 10 dias úteis, ainda que na condição de garantidora;
- alteração de seu controle societário/acionário, desde que referidas alterações ou operações societárias resultem na 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);
- cessão, venda, alienação ou qualquer forma de transferência de bens do ativo imobilizado, exceto se não resultar na sua saída do grupo econômico sob o controle da Brookfield;
- inobservância da Legislação Socioambiental vigente.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Empréstimos e financiamentos	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	225.762	632.003
(+) Captações	-	413.835
(-) Amortização principal	(225.000)	(811.362)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	5.347	41.043
(-) Juros pagos	(7.046)	(38.209)
(+) Amortização do custo de captação	937	937
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	238.247
(+) Captações	-	467.013
(-) Amortização principal	-	(234.427)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	-	37.909
(-) Juros pagos	-	(31.965)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	476.777

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Debêntures	Controladora e Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-
(+) Captações	265.000
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	31.188
(-) Juros pagos	(17.413)
(-) Custos com captação de debêntures	(1.795)
(+) Amortização do custo de captação	492
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>277.472</u>
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	38.811
(-) Juros pagos	(40.111)
(+) Amortização do custo de captação	600
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>276.772</u>

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$32.126, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$16.436 e os custos com captação no valor de R\$260 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$30.854, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$31.188 e custos com captação no valor de R\$492 em 31 de dezembro de 2022).

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Contas a pagar a fornecedores (a)	311	342	81.084	41.175
Impostos retidos	15	35	1.094	782
Outros (b)	-	-	10.920	12.593
	326	377	93.098	54.550

- (a) O saldo de contas a pagar a fornecedores são obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à construção das unidades dos projetos imobiliários. A Companhia não possui operação de risco sacado com fornecedores nos exercícios findos em 2023 e 2022.

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

10. Arrendamento mercantil

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora				12-2023
	12-2022	Adições (b)	Baixas	Depreciação	
Ativo					
Imóvel de direito de uso	-	16.427	-	-	16.427
(-) Depreciação acumulada	-	-	-	(913)	(913)
Valor líquido (a)	-	16.427	-	(913)	15.514

	Consolidado				12-2023
	12-2022	Adições (b)	Baixas (c)	Depreciação	
Ativo					
Imóvel de direito de uso	33.170	18.569	(22.998)	-	28.741
(-) Depreciação acumulada	(14.399)	-	16.827	(10.488)	(8.060)
Valor líquido (a)	18.771	18.569	(6.171)	(10.488)	20.681

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

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

(b) Em 14 de setembro de 2023, a Companhia celebrou contrato de locação junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Grupo Brookfield, o imóvel locado será destinado para as instalações administrativas na Cidade de São Paulo, a mudança do escritório está prevista para o primeiro trimestre de 2024. O prazo de locação é de 6 anos e foi concedido isenção do pagamento do aluguel mensal pelo prazo de 13 meses.

(c) Tendo em vista a mudança do escritório, a Companhia efetuou a baixa do direito de uso e a reversão do passivo de arrendamento das parcelas vincendas após a desocupação do imóvel.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Em 1º de janeiro	-	-	21.459	17.721
Adições	16.427	-	18.569	7.934
Baixa	-	-	(8.687)	-
Reversão de juros	-	-	(2.756)	-
Acréscimo de juros	777	-	2.186	2.490
Pagamentos	-	-	(6.726)	(6.686)
Em 31 de dezembro	17.204	-	24.045	21.459
Circulante	1.137	-	5.346	4.950
Não Circulante	16.067	-	18.699	16.509

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A Companhia utilizou como base a taxa média de 9,45% para os contratos de locações de imóveis identificados no momento da adoção e para o contrato de locação da futura sede administrativa da cidade de São Paulo, foi utilizada a taxa de 14,71%.

Maturidade dos contratos – vencimento	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
2023	-	-	-	6.794
2024	1.326	-	6.062	6.259
2025	5.302	-	6.218	6.097
2026	5.302	-	6.073	5.670
2027	5.302	-	6.104	894
2028	5.302	-	5.545	-
2029	3.536	-	3.536	-
Total das parcelas	26.070	-	33.538	25.714
Ajuste a valor presente	(8.866)	-	(9.493)	(4.255)
Saldo passivo	17.204	-	24.045	21.459

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Excedente de recebimentos de clientes (a)	77.041	151.374
Obrigações por permutas (b)	279.380	310.892
Total adiantamento de clientes	356.421	462.266
Circulante	172.371	221.473
Não circulante	184.050	240.793

(a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em andamento que superam as receitas reconhecidas e empreendimentos que se encontram em cláusulas suspensivas.

(b) Os adiantamentos de clientes originados pelas permutas físicas à valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
2023	-	70.667
2024	117.910	23.844
2025	90.744	2.022
2026	87.282	7
2027	75.212	-
2028	6.316	-
	377.464	96.540
Circulante	117.910	70.667
Não circulante	259.554	25.873

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

As contas a pagar por aquisição de terrenos são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia. A Companhia considerou uma taxa de desconto de 4,91% em 31 de dezembro de 2023 (7,10% em 31 de dezembro de 2022).

13. Provisões

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.1)	11.233	7.461
Provisão de garantia (Nota 13.2)	40.748	55.407
Provisão de multa por atraso de obras	-	199
	51.981	63.067
Circulante	9.828	19.841
Não circulante	42.153	43.226

13.1. Provisão para demandas judiciais

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	2.216	2.042	4.258
(+) Provisões	420	9.530	6.269	16.219
(-) Reversões	-	(5.480)	(1.763)	(7.243)
(-) Pagamentos	(420)	(1.847)	(3.506)	(5.773)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	4.419	3.042	7.461
(+) Provisões	246	4.142	4.790	9.178
(-) Reversões	-	(2.151)	(669)	(2.820)
(-) Pagamentos	(246)	(799)	(1.541)	(2.586)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	5.611	5.622	11.233

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. O trânsito em julgado da ADC 58 ocorreu em 02 de fevereiro de 2022.

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 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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	
	12-2023	12-2022
Cível	25.764	8.958
Trabalhista	43.121	21.558
Tributário	2.922	3.266
	71.807	33.782

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.

13.2. Provisão de garantia

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

A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 dezembro de 2023, o saldo provisionado de garantia é de R\$40.748, sendo que R\$9.828 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$30.920 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>52.320</u>
(+) Adições	21.129
(-) Reversões	(6.086)
(-) Pagamentos	<u>(11.956)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>
(+) Adições	20.343
(-) Reversões	(19.337)
(-) Pagamentos	<u>(15.665)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>40.748</u>

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Foi aprovado também em Assembléia Geral Extraordinária de 10 de junho de 2022, o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$36.113, passando o capital social da Companhia de R\$295.069 para R\$331.182, com a emissão de 4.572.588 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. O capital social foi subscrito e integralizado mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia, referentes aos dividendos a que fazem jus declarados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 12 de abril de 2022.

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

14.2. Reserva de capital

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

14.3. Reserva legal

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

14.4. Reserva de investimentos

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

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

14.5. Dividendos

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora	
	12-2023	12-2022
Lucro líquido do exercício	109.351	186.103
Constituição de reserva legal (5%)	(5.468)	(9.305)
	103.883	176.798
Dividendos propostos (25%)	(25.971)	(44.199)
Constituição de reserva de lucros	(77.912)	(132.599)

14.6. Plano de investimentos

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

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

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

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

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

Em abril de 2022, houve a saída de um executivo, resultando no cancelamento de 2.657.862 Opções no montante de R\$500.

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

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

	<u>Preço médio das Opções</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>12-2023</u>	<u>12-2022</u>
Em circulação no início do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);	18.270.294	20.928.156
<u>Outorgadas durante o exercício</u>			-
Com direito prescrito durante o exercício	Em 2022, Opções com preço médio de R\$0,19 (dezenove centavos).	(1.327.878)	(2.657.862)
<u>Exercidas durante o exercício</u>		-	-
<u>Expiradas durante o exercício</u>		-	-
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	18.270.294
<u>Exercíveis no final do exercício</u>		-	-

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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Não houve nenhuma mudança durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sendo mantidas todas as regras e restrições.

14.7. Resultado por ação

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

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

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

	Controladora e Consolidado	
	12-2023	12-2022
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	109.351	186.103
Média ponderada de ações ordinárias	328.197.972	307.991.322
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	16.942.416	18.270.294
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	345.140.388	326.261.616
Lucro líquido básico por ação	0,3332	0,6042
Lucro líquido diluído por ação	0,3168	0,5704

15. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- (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.
- (d) Em 15 de fevereiro de 2023, a Companhia ingressou na sociedade da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A, atual denominação da antiga sociedade São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda., convertendo o mútuo de R\$67.000 em participação societária. A parceria visa o potencial desenvolvimento de um empreendimento localizado na Zona Oeste do Rio de Janeiro, no bairro da Barra da Tijuca.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Dividendos				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.100	6.901	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.000	53.239	-	-
TGSP-27 SPE Ltda.	10.783	8.019	-	-
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.879	19.506	-	-
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.290	22.368	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.905	8.905	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.764	5.329	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.141	12.769	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.630	44.390	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.118	12.347	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.644	20.938	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.067	-	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	939	3.592	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	593	-	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	504	7.004	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	301	4.686	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	151	151	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	45.384	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	12.796	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.405	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11.868	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.783	-	-
TGSP-22 SPE Ltda.	-	6.701	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.258	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.966	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.850	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	-	5.159	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.196	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.022	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.478	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.279	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.905	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.803	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.089	-	-
TGSP-20 SPE Ltda.	-	956	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	907	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	-	878	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	-	693	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	446	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Dividendos				
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	437	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	180	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 14.5)	-	-	25.971	44.199
	94.192	371.966	25.971	44.199

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Dividendos				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.100	6.901	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.764	5.329	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	301	-	-	71
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.226	2.226
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	731	1.481
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	376	494
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	151	151
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.089	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	620
TUR-10 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	1.097
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 14.5)	-	-	25.971	44.199
	25.548	13.702	29.455	50.339

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.403	2.907	-	-
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.941	12.643	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.332	4.643	-	-
TGSJ- Empreendimentos Imobiliários S.A.	14.400	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.106	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.096	4.699	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.282	126	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.187	4.194	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.693	-	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.647	4.119	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.254	3.098	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.215	1.054	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.080	11.975	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.026	-	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.486	261	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.538	-	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	963	-	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	663	188	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	604	2.032	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	502	101	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	486	-	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	476	3.981	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	425	3.374	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	320	2.638	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	305	116	-	-
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	285	-	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	266	-	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	224	144	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	211	252	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	139	56	-	-
TGSP-22 SPE Ltda.	110	-	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	102	1.613	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	102	-	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75	-	-	-
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	71	-	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68	291	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62	-	-	-
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	45	-	-	-
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	40	-	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	39	-	-	-
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	39	-	-	-
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	38	-	-	-
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	36	-	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	-	-	-
Amethyst SPE Ltda.	27	50	-	-
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	20	-	-	-
TGSP-20 SPE Ltda.	14	-	-	-
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	12	-	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	9	-	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	-	-	-
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	6	-	-	-
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	6	-	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	13	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	13.732	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.513	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.204	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	-	4.542	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	3.307	-	-
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.237	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.779	-	-
TG Vendas Imobiliária Ltda.	-	2.638	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.965	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.207	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.047	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	801	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	-	400	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	289	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	265	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	107	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	17	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
	125.828	127.816	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.106	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.096	4.699	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.647	4.119	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.215	1.054	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.486	261	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	963	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	13.732	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	-	4.542	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	3.307	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	-	400	-	-
	23.811	40.311	-	-

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

Remuneração da Administração

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

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

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Remuneração base	7.797	6.690
Remuneração variável	5.198	5.781
	12.995	12.471

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 dezembro de 2023 (R\$ 61 em 31 de dezembro de 2022) e para o outro imóvel foi atribuído o custo mensal de R\$17 no período findo em 31 de dezembro de 2023, reajustados

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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\$102.945 em 2023 (R\$95.503 em 2022), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

16. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	-	-	1.297.614	1.415.440
Receita de venda de terreno	-	-	-	116.071
Receita de serviços prestados (b)	569	930	18.754	20.060
Provisão para distratos	-	-	(3.740)	(628)
Receita operacional bruta	569	930	1.312.628	1.550.943
(-) Impostos sobre as receitas	(76)	(132)	(43.165)	(53.504)
Receita operacional líquida	493	798	1.269.463	1.497.439

(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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

17. Custos operacionais

	Consolidado	
	Reapresentado (c)	
	12-2023	12-2022
Construções	(442.815)	(418.612)
Terrenos	(230.360)	(198.259)
Incorporação	(32.759)	(37.372)
Gerenciamento de obra	(36.503)	(44.341)
Permutas	(81.398)	(124.135)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(56.005)	(62.684)
Custo de venda do terreno	-	(81.080)
Provisão para distratos	1.036	1.005
Mão de obra e material aplicado	(61.107)	(56.953)
Redução ao valor realizável líquido (a)	2.221	725
Provisão para garantia	(7.916)	(12.104)
Outros custos de incorporação (b)	1.002	2.669
	(944.604)	(1.031.141)

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

(b) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

(c) Em 2022 a provisão para garantia dos projetos estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de custos operacionais, conforme Nota 2.3.

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	2.016.949	2.751.496
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.366.415	1.894.003
Receita de vendas a apropriar (a-b)	650.534	857.493
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	11.960	8.573
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(18.480)	(16.274)
Receita indenização por distratos	(2.601)	(3.097)
Total provisão para distratos	(9.121)	(10.798)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.481.248	1.894.315
(b) Custo de construção incorridos	(997.990)	(1.289.033)
Encargos financeiros apropriados	(18.077)	(21.669)
(c) Distratos - custos de construção	15.839	15.350
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	499.097	620.632
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	67,37%	68,05%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.315.164	1.558.137
(b) Custo de construção Incorridos	(805.878)	(838.734)
Encargos financeiros apropriados	(13.191)	(9.389)
Total	(819.069)	(848.123)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	509.286	719.403

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

19. Despesas com vendas

	Consolidado	
	Reapresentado (a)	
	12-2023	12-2022
Comissão de vendas	(26.790)	(30.950)
Despesas comerciais	(14.250)	(13.320)
Estandes de vendas	(36.157)	(46.112)
Promoção e propaganda	(43.546)	(55.125)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	920	(1.143)
	(119.823)	(146.650)

(a) Em 2022 a provisão para perdas de créditos esperadas estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de despesas com vendas, conforme Nota 2.3.

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Despesas com pessoal	-	(1)	(81.023)	(94.808)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(12.866)	(15.909)
Despesas com assessoria e consultoria	(1.943)	(2.962)	(27.734)	(31.487)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(7)	(31)	(1.037)	(1.934)
Despesas com viagens	-	-	(1.580)	(1.473)
Impostos e taxas	(768)	(744)	(2.106)	(1.977)
Depreciação e amortização	(913)	(36)	(10.938)	(11.536)
Outras despesas	(355)	(382)	(4.642)	(3.198)
	(3.986)	(4.156)	(141.926)	(162.322)

21. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(39.456)	(28.332)	(26.819)	(13.511)
Despesas bancárias	(701)	(2.150)	(813)	(2.539)
Outras despesas financeiras	(1.912)	(695)	(3.760)	(3.155)
Juros arrendamentos (b)	(777)	-	570	(2.490)
Total da despesa financeira	(42.846)	(31.177)	(30.822)	(21.695)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	8.117	7.295	50.243	66.565
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	-	-	2.192	7.394
Outras receitas financeiras	131	67	6.873	8.585
Total da receita financeira	8.248	7.362	59.308	82.544
Resultado financeiro líquido	(34.598)	(23.815)	28.486	60.849

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- (a) Para fins de consolidação, os juros e custos com captação de debêntures capitalizados são reclassificados para a rubrica de estoques de imóveis a comercializar e a apropriação dos juros e custos com captação de debêntures para rubrica de custos operacionais. Os encargos financeiros dos empréstimos de construção são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar.
- (b) Conforme mencionado na nota explicativa de Arrendamento Mercantil (Nota 10), tendo em vista a mudança do escritório administrativo na cidade de São Paulo, a Companhia efetuou a reversão do passivo de arrendamento das parcelas vincendas após a desocupação do imóvel, realizando a baixa do direito de uso de R\$ 8.687 e a reversão dos juros de arrendamento de R\$ 2.306. Adicionalmente, em julho de 2023 houve a renegociação do contrato de locação do escritório do Rio de Janeiro, com reversão dos juros de arrendamento no montante de R\$ 450.

22. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	Reapresentado 12-2022 (b)
(Provisão) reversão para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	1.027	(142)
Despesas com demandas judiciais	-	-	(6.358)	(8.976)
Gastos com unidades concluídas	-	-	(9.055)	(5.367)
Provisão para garantia (a/b)	-	-	6.910	(2.939)
Custas judiciais	-	(59)	(1.918)	(2.593)
Provisão redução ao valor realizável líquido	-	-	(3.058)	-
Laudêmio	-	-	-	(3.000)
Amortização de mais valia	(3.122)	(2.339)	-	-
Outros (c)	1.954	(13.306)	(7.848)	(19.131)
	(1.168)	(15.704)	(20.300)	(42.148)

- (a) Reversão da provisão de garantia de projetos com partes relacionadas ERBE no montante de R\$8.024.
- (b) Em 2022 a provisão para garantia dos projetos estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de custos operacionais e a provisão para perdas de créditos esperadas estava classificada na rubrica de outras despesas operacionais e foi alterada para a rubrica de despesas com vendas, conforme Nota 2.3.
- (c) Refere-se substancialmente aos gastos não recuperáveis com projetos no montante de R\$1.899 e gastos com prospecção de terrenos não adquiridos pela Companhia no montante de R\$2.291 (gastos não recuperáveis com projetos no montante de R\$1.398, gastos com prospecção de terrenos no montante de R\$4.233, multa contratual com permutante do terreno no montante de R\$1.897 e R\$10.170 de perdas com partes relacionadas ERBE, em 31 de dezembro de 2022)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

23.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	109.351	186.114	147.628	220.624
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(37.179)	(63.279)	(50.194)	(75.012)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	50.527	77.857	25.953	15.163
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	30.967	73.707
Créditos fiscais não constituídos	(12.287)	(9.319)	(38.676)	(38.902)
Outras diferenças permanentes	(1.061)	(5.270)	(3.098)	(3.098)
Imposto de renda e contribuição social	-	(11)	(35.048)	(28.142)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(11)	(35.178)	(46.371)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	130	18.229
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	(11)	(35.048)	(28.142)
Taxa efetiva	0,00%	0,01%	23,74%	12,76%

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	39.569	34.810
PIS e COFINS diferidos	-	714
	39.569	35.524
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.370	9.741
Pis e Cofins diferidos	13.331	11.743
	27.701	21.484
Circulante	11.553	8.367
Não circulante	16.148	13.117

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

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
Prejuízo fiscal e base negativa	39.569	17.504
Dif. de critérios IN 84/1.979	(14.370)	(50.807)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	-	58.372
Total débitos diferidos líquidos	25.199	25.069
Ativo diferido	39.569	34.810
Passivo diferido	(14.370)	(9.741)

24. 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

24.1. Gestão do risco de capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	276.772	277.472	753.549	515.719
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(70.296)	(31.537)	(402.874)	(471.137)
Dívida líquida	206.476	245.935	350.675	44.582
Patrimônio líquido	2.695.712	2.568.133	2.740.922	2.573.214
	8%	10%	13%	2%

24.2. Risco de mercado

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

24.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

24.4. Gestão de risco de crédito

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

O contas a receber de clientes está composto por um grande número de clientes 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.

24.5. Gestão do risco de liquidez

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2023
Debêntures (Nota 8)	276.772	34.147	281.148	-	315.295
Fornecedores	326	326			326
Arrendamento mercantil (Nota 10)	17.204	1.326	10.604	14.140	26.070
Saldo em 31 de dezembro de 2023	294.302	35.799	291.752	14.140	341.691

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	753.549	104.259	690.731	41.241	836.231
Fornecedores	93.098	93.098	-	-	93.098
Arrendamento mercantil (Nota 10)	24.045	6.062	12.291	15.185	33.538
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	377.464	118.991	182.481	86.556	388.028
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.248.156	322.410	885.503	142.982	1.350.895

24.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2023. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	11,65%	14,56%	17,48%	8,74%	5,83%
IGP-M	4,08%	5,10%	6,12%	3,06%	2,04%
INCC	3,59%	4,49%	5,39%	2,69%	1,80%
TR	0,90%	1,13%	1,35%	0,68%	0,45%
IPCA	3,87%	4,84%	5,81%	2,90%	1,94%

Ativos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos financeiros, a Companhia utilizou o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela B3 (Brasil Bolsa Balcão).

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

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

O saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção foram por sua vez

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

reajustados pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) com base no relatório divulgado pelo Banco Itaú.

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 2,30-% a.a. a 3,30-% a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 1,9-% a.a. + CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 8,82% 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 0,90% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 12-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	70.264	8.186	6.139	4.093
Total dos ativos com riscos financeiros		70.264	8.186	6.139	4.093
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	326	38	47	57
Debêntures	CDI	277.473	32.326	40.407	48.488
Arrendamento mercantil	IPCA	17.204	666	832	999
Total dos passivos com riscos financeiros		295.003	33.030	41.286	49.544
		Consolidado			
		Posição 12-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	391.876	45.654	34.240	22.827
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	214.678	8.759	6.569	4.379
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	481.203	17.275	12.956	8.638
Total dos ativos com riscos financeiros		1.087.757	71.688	53.765	35.844

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		12-2023	provável	variação 25%	variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	22.984	2.678	3.347	4.016
Empréstimos de construção	TR	453.793	4.084	5.105	6.126
Debêntures	CDI	277.473	32.326	40.407	48.488
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	367.779	13.203	16.504	19.805
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	4.694	192	239	287
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	4.991	193	241	290
Arrendamento mercantil	IPCA	17.666	684	855	1.026
Arrendamento mercantil	IGP-M	6.379	260	325	390
Total dos passivos com riscos financeiros		1.155.759	53.620	67.023	80.428

24.7. Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2023:

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

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

25. Informação por segmento

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Consolidado 12-2023		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	1.203.247	66.216	1.269.463
Custo de vendas e serviços	(909.862)	(34.742)	(944.604)
Lucro bruto	293.385	31.474	324.859
Despesas operacionais	(260.271)	(21.778)	(282.049)
Participação em empresas coligadas	76.332	-	76.332
Lucro operacional antes do resultado financeiro	109.446	9.696	119.142
Resultado financeiro líquido	20.972	7.514	28.486
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	130.418	17.210	147.628
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(31.148)	(3.900)	(35.048)
Lucro líquido do período	99.270	13.310	112.580
Depreciação	(10.777)	(161)	(10.938)
Ativo total	4.116.977	408.563	4.525.540
Passivo total	1.736.138	48.480	1.784.618
Patrimônio líquido	2.380.839	360.083	2.740.922

	Consolidado 12-2022		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento (a)	Total
Receita líquida	1.325.445	171.994	1.497.439
Custo de vendas e serviços	(918.601)	(112.540)	(1.031.141)
Lucro bruto	406.844	59.454	466.298
Despesas operacionais	(322.274)	(28.846)	(351.120)
Participação em empresas coligadas	44.597	-	44.597
Lucro operacional antes do resultado financeiro	129.167	30.608	159.775
Resultado financeiro líquido	50.416	10.433	60.849
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	179.583	41.041	220.624
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(23.089)	(5.053)	(28.142)
Lucro líquido do período	156.494	35.988	192.482
Depreciação	(11.422)	(114)	(11.536)
Ativo total	3.573.835	434.612	4.008.447
Passivo total	1.362.836	72.397	1.435.233
Patrimônio líquido	2.210.999	362.215	2.573.214

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

26. Seguros

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

<u>Tipo de seguros</u>	<u>Valor Cobertura</u>
Risco de responsabilidade civil	255.000
Risco de engenharia	1.148.611
Outros	132.070
	<u>1.535.681</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre março de 2024 e junho de 2027. A Companhia mantém em 31 de dezembro de 2023 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

27. Transações não envolvendo caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou transações não envolvendo caixa de aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no montante de R\$65.902 (R\$218.812 em 31 de dezembro de 2022) e aumento de capital no valor de R\$44.199, mediante a capitalização de créditos (dividendos) devidos pelos acionistas contra a Companhia (R\$36.113 em 31 de dezembro de 2022). Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

28. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 12-2023		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2024	6.062	117.910	632.451
2025	6.218	90.744	297.807
2026	6.073	87.282	80.665
2027 em diante	15.185	81.528	-
	33.538	377.464	1.010.923

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui compromissos de R\$349.922 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

29. Eventos subsequentes

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. 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 15).



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, 14 de março de 2024

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



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

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

São Paulo, 14 de março 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores