

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	100
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	102
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	103
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	334.150.965
Preferenciais	0
Total	334.150.965
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.919.805	2.977.252
1.01	Ativo Circulante	277.797	479.539
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	86.462	31.537
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.461	3.034
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.848	5.578
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	183.026	439.390
1.01.08.03	Outros	183.026	439.390
1.01.08.03.01	Contas a receber de partes relacionadas	17.363	67.424
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	165.661	371.966
1.01.08.03.03	Outros ativos	2	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.642.008	2.497.713
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	217.082	133.433
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	217.082	132.600
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	4.783	4.784
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	212.299	127.816
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	833
1.02.02	Investimentos	2.424.926	2.364.280

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.919.805	2.977.252
2.01	Passivo Circulante	13.900	140.985
2.01.02	Fornecedores	362	377
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	362	377
2.01.03	Obrigações Fiscais	30	51
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30	51
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	30	51
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.149	13.173
2.01.04.02	Debêntures	13.149	13.173
2.01.05	Outras Obrigações	359	127.384
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	359	61.340
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	359	61.340
2.01.05.02	Outros	0	66.044
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	44.199
2.01.05.02.04	Outros passivos	0	21.845
2.02	Passivo Não Circulante	264.767	268.134
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	264.299	264.299
2.02.01.02	Debêntures	264.299	264.299
2.02.04	Provisões	468	3.835
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3	0
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3	0
2.02.04.02	Outras Provisões	465	3.835
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto	465	3.835
2.03	Patrimônio Líquido	2.641.138	2.568.133
2.03.01	Capital Social Realizado	531.182	331.182
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	161.599	317.400
2.03.04.01	Reserva Legal	19.886	19.886
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	141.713	297.514
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	28.806	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	58	175	62	190
3.01.01	Receita operacional líquida	58	175	62	190
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-415	-923
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	0	0	-415	-923
3.03	Resultado Bruto	58	175	-353	-733
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	17.172	44.932	44.820	86.707
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.061	-1.353	-1.943	-2.335
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-472	1.887	-2.482	-3.974
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.705	44.398	49.245	93.016
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.230	45.107	44.467	85.974
3.06	Resultado Financeiro	-7.196	-16.301	984	-5.617
3.06.01	Receitas Financeiras	1.277	2.365	1.721	3.374
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.473	-18.666	-737	-8.991
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.034	28.806	45.451	80.357
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.034	28.806	45.451	80.357
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	10.034	28.806	45.451	80.357
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0318	0,0912	0,1487	0,2629
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0301	0,0865	0,1403	0,248

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	10.034	28.806	45.451	80.357
4.03	Resultado Abrangente do Período	10.034	28.806	45.451	80.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	167.508	-3.756
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.499	5.738
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	28.806	80.357
6.01.01.02	Depreciação e amortização	0	18
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-44.398	-93.016
6.01.01.04	Amortização da mais valia	1.204	927
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	300	1.075
6.01.01.06	Juros e variação monetária	17.584	16.377
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	3	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	164.009	-9.494
6.01.02.01	Tributos a compensar	-427	-940
6.01.02.02	Despesas antecipadas	730	270
6.01.02.03	Outros ativos	-488	-837
6.01.02.04	Partes relacionadas (ativo)	-410	-2.147
6.01.02.05	Fornecedores	-15	314
6.01.02.06	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-21	-113
6.01.02.07	Recebimento e adiantamento de dividendos	206.305	73.162
6.01.02.08	Outros passivos	-21.845	-7
6.01.02.09	Juros pagos	-20.179	-7.045
6.01.02.10	Partes relacionadas (passivo)	359	-72.151
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-112.583	-54.241
6.02.01	(Aumento) redução de capital nas investidas	-28.100	115.754
6.02.02	Recebimento por venda de investimento em participação societária	0	714
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-84.483	-170.709
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	37.759
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos – principal	0	-224.999
6.03.02	Aquisição de empréstimos e financiamentos	0	265.000
6.03.03	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	0	-500
6.03.04	Custo com captações de empréstimos	0	-1.742
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas	0	-36.113
6.03.08	Aumento de capital social	0	36.113
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	54.925	-20.238
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.537	71.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	86.462	51.342

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	0	-155.801	0	0	44.199
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-155.801	0	0	44.199
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	28.806	0	28.806
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	28.806	0	28.806
5.07	Saldos Finais	531.182	1.919.551	161.599	28.806	0	2.641.138

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.113	-500	0	0	0	35.613
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	80.357	0	80.357
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	80.357	0	80.357
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	175.496	80.357	0	2.506.586

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	204	408
7.01.02	Outras Receitas	204	408
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	1.298	-6.688
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-1.145
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	1.298	-5.543
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.502	-6.280
7.04	Retenções	0	-18
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-18
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.502	-6.298
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	46.763	96.390
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	44.398	93.016
7.06.02	Receitas Financeiras	2.365	3.374
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	48.265	90.092
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	48.265	90.092
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	793	744
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.666	8.991
7.08.03.01	Juros	18.666	8.991
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	28.806	80.357
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	28.806	80.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.247.837	4.008.447
1.01	Ativo Circulante	2.407.695	2.505.790
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	384.716	471.137
1.01.03	Contas a Receber	452.739	546.046
1.01.03.01	Clientes	452.739	546.046
1.01.04	Estoques	1.457.556	1.305.659
1.01.06	Tributos a Recuperar	27.524	26.945
1.01.07	Despesas Antecipadas	13.603	19.565
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	71.557	136.438
1.01.08.03	Outros	71.557	136.438
1.01.08.03.01	Contas a receber de partes relacionadas	11.752	67.424
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	6.802	13.702
1.01.08.03.03	Outros ativos	53.003	55.312
1.02	Ativo Não Circulante	1.840.142	1.502.657
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.162.550	784.595
1.02.01.04	Contas a Receber	68.716	71.093
1.02.01.04.01	Clientes	68.716	71.093
1.02.01.05	Estoques	983.155	631.575
1.02.01.07	Tributos Diferidos	34.733	35.524
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.816	44.838
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	4.526	4.527
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	18.290	40.311
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	53.130	1.565
1.02.02	Investimentos	439.605	471.980
1.02.03	Imobilizado	32.900	41.047
1.02.04	Intangível	205.087	205.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.247.837	4.008.447
2.01	Passivo Circulante	504.925	615.718
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	30.436	41.613
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	30.436	41.613
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	30.436	41.613
2.01.02	Fornecedores	76.107	54.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	76.107	54.550
2.01.02.01.01	Fornecedores	76.107	54.550
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.952	21.456
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.264	8.367
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	8.264	8.367
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	12.688	13.089
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	12.688	13.089
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	22.907	35.722
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.758	22.549
2.01.04.02	Debêntures	13.149	13.173
2.01.05	Outras Obrigações	344.088	442.536
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.190	61.340
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.190	61.340
2.01.05.02	Outros	340.898	381.196
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.423	50.339
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	5.064	4.950
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	207.418	221.473
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	114.440	70.667
2.01.05.02.07	Outros passivos	9.553	33.767
2.01.06	Provisões	10.435	19.841
2.01.06.02	Outras Provisões	10.435	19.841
2.01.06.02.04	Provisões	10.435	19.841
2.02	Passivo Não Circulante	1.082.978	819.515
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	581.767	479.997
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	317.468	215.698
2.02.01.02	Debêntures	264.299	264.299
2.02.02	Outras Obrigações	443.562	283.175
2.02.02.02	Outros	443.562	283.175
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	12.302	0
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	185.561	240.793
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	14.904	16.509
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	230.795	25.873
2.02.03	Tributos Diferidos	17.751	13.117
2.02.04	Provisões	39.898	43.226
2.02.04.02	Outras Provisões	39.898	43.226
2.02.04.02.04	Provisões	39.898	43.226
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.659.934	2.573.214
2.03.01	Capital Social Realizado	531.182	331.182
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	161.599	317.400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.01	Reserva Legal	19.886	19.886
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	141.713	297.514
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	28.806	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	18.796	5.081

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	235.263	502.613	376.591	705.638
3.01.01	Receita operacional líquida	235.263	502.613	376.591	705.638
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-172.661	-361.911	-254.903	-468.994
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-172.661	-361.911	-254.903	-468.994
3.03	Resultado Bruto	62.602	140.702	121.688	236.644
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-48.509	-98.682	-83.687	-156.213
3.04.01	Despesas com Vendas	-26.738	-56.455	-38.662	-78.865
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.819	-68.585	-45.173	-80.040
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.083	-3.016	-9.101	-13.051
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.131	29.374	9.249	15.743
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.093	42.020	38.001	80.431
3.06	Resultado Financeiro	8.936	14.964	21.582	24.463
3.06.01	Receitas Financeiras	13.026	28.327	22.538	38.121
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.090	-13.363	-956	-13.658
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.029	56.984	59.583	104.894
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.124	-26.640	-12.421	-20.736
3.08.01	Corrente	-9.470	-19.483	-10.673	-21.750
3.08.02	Diferido	-1.654	-7.157	-1.748	1.014
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.905	30.344	47.162	84.158
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	11.905	30.344	47.162	84.158
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.034	28.806	45.451	80.357
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.871	1.538	1.711	3.801
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0318	0,0912	0,1487	0,2629
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0301	0,0865	0,1403	0,248

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	11.905	30.344	47.162	84.158
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	11.905	30.344	47.162	84.158
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.034	28.806	45.451	80.357
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.871	1.538	1.711	3.801

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-199.301	96.054
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	27.699	112.754
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	56.984	104.894
6.01.01.02	Rendimento de aplicações financeiras	0	-1.153
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.834	5.785
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	10.730	11.846
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-2.246	-5.997
6.01.01.06	Provisão para demandas judiciais	4.880	1.215
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-42.928	-42.579
6.01.01.08	Provisão (reversão) de garantia	-7.715	8.912
6.01.01.09	Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	528	-652
6.01.01.10	Provisão para distrato – parcela de estoques	7.554	-3.249
6.01.01.11	Provisão (reversão) para perda de adiantamentos a fornecedores	-1.027	157
6.01.01.12	Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	-311	783
6.01.01.13	Provisão para distratos – parcela do contas a receber	-9.097	4.042
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-29.374	-15.743
6.01.01.15	Amortização da mais valia	1.204	927
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	300	1.075
6.01.01.17	Juros/Atualização sobre arrendamentos	1.040	9.195
6.01.01.18	Juros e variação monetária	33.343	33.296
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-227.000	-16.700
6.01.02.01	Contas a receber	107.338	109.724
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-418.392	9.594
6.01.02.03	Tributos a compensar	-227	-9.252
6.01.02.04	Despesas antecipadas	5.962	10.362
6.01.02.05	Outros ativos	-48.202	-51.186
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	1	4.234
6.01.02.07	Fornecedores	21.557	12.346
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-35.843	-23.794
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-6.917	-9.619
6.01.02.10	Provisões	-9.899	-9.058
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	-11.177	-4.973
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	233.709	-26.281
6.01.02.13	Recebimento e adiantamento de dividendos	6.900	8.720
6.01.02.14	Outros passivos	-24.214	692
6.01.02.15	Juros pagos	-34.400	-24.559
6.01.02.16	Partes relacionadas (passivo)	1.958	6.098
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-15.154	-19.748
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.277	-26.401
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	0	6.980
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.606	-10.919
6.02.03	Aumento de capital nas investidas	-11.370	-26.457
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	22.021	3.995
6.02.05	Mútuo com partes relacionadas	1.232	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	106.603	-69.632
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-119.292	-530.447
6.03.02	Aquisição de empréstimos e financiamentos	205.487	486.635
6.03.03	Pagamento de passivos com arrendamentos	-2.354	-3.210
6.03.04	Reserva de opções outorgadas reconhecidas	0	-500
6.03.05	Custo com captações de empréstimos	0	-1.742
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas	0	-36.113
6.03.07	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-1.717	-13.977
6.03.08	Aumento de capital social	0	36.113
6.03.11	Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controladores	12.302	0
6.03.12	Aumento (redução) de capital aos acionistas não controladores	12.177	-6.391
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-86.421	21
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	471.137	586.089
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	384.716	586.110

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133	5.081	2.573.214
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133	5.081	2.573.214
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	0	-155.801	0	0	44.199	12.177	56.376
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-155.801	0	0	44.199	12.177	56.376
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	28.806	0	28.806	1.538	30.344
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	28.806	0	28.806	1.538	30.344
5.07	Saldos Finais	531.182	1.919.551	161.599	28.806	0	2.641.138	18.796	2.659.934

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.113	-500	0	0	0	35.613	-16.652	18.961
5.04.01	Aumentos de Capital	36.113	0	0	0	0	36.113	-6.391	29.722
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-10.261	-10.261
5.04.10	Cancelamento das ações	0	-500	0	0	0	-500	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	80.357	0	80.357	3.801	84.158
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	80.357	0	80.357	3.801	84.158
5.07	Saldos Finais	331.182	1.919.551	175.496	80.357	0	2.506.586	8.771	2.515.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	522.017	734.678
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	509.846	727.151
7.01.02	Outras Receitas	11.860	8.310
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	311	-783
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-408.810	-607.300
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-334.968	-469.620
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-73.314	-138.331
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-528	651
7.03	Valor Adicionado Bruto	113.207	127.378
7.04	Retenções	-3.834	-5.785
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.834	-5.785
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	109.373	121.593
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	57.701	53.864
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.374	15.743
7.06.02	Receitas Financeiras	28.327	38.121
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	167.074	175.457
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	167.074	175.457
7.08.01	Pessoal	76.170	55.546
7.08.01.01	Remuneração Direta	61.062	48.866
7.08.01.02	Benefícios	9.990	4.164
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.118	2.516
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	47.197	22.095
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.363	13.658
7.08.03.01	Juros	13.363	13.658
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.344	84.158
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	28.806	80.357
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.538	3.801

Comentário do Desempenho



Relações com
Investidores

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2T23

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T23

São Paulo, 10 de agosto de 2023 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas e no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros relativos ao segundo trimestre de 2023 (2T23). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$), e foram extraídas das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 2T23

Performance operacional (% Tegra)	<ul style="list-style-type: none"> • Lançamentos de R\$ 135 milhões • Vendas brutas de R\$ 239 milhões • VSO trimestral de 6,6% e VSO LTM de 25,8% • Vendas de estoque pronto de R\$ 80 milhões • Estoque total de R\$ 3,4 bilhões a valor de mercado • Landbank de R\$ 10,8 bilhões em VGV
Performance financeira	<ul style="list-style-type: none"> • Receita líquida operacional de R\$ 235 milhões • Lucro bruto de R\$ 63 milhões • Margem bruta de 26,6%, e margem bruta ex-juros de 32,4% • Lucro líquido de R\$ 12 milhões, com margem líquida de 5,1%
Liquidez e endividamento	<ul style="list-style-type: none"> • Consumo de caixa operacional de R\$ 69 milhões • Variação de caixa total de R\$ -3 milhões • Caixa bruto de R\$ 385 milhões e dívida bruta de R\$ 605 milhões • Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 22,7% e líquido de 8,3%

CONTATOS DE RI

RI@TEGRAINCORPORADORA.COM.BR
[HTTP://RI.TEGRAINCORPORADORA.COM.BR](http://ri.tegraincorporadora.com.br)

ALEXANDRE WOLYNEC

CFO E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ANA MACARENA RUIZ TROSTER

GERENTE GERAL DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

BRYAN PINHO ROQUE

ESPECIALISTA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

Sumário

DESTAQUES DO 2T23	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
DISTRATOS.....	10
ESTOQUE	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	12
ENTREGAS.....	14
OBRAS EM ANDAMENTO	15
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	16
RECEITA LÍQUIDA.....	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	16
DESPESAS COMERCIAIS	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	17
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS.....	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.....	20
CONTAS A RECEBER.....	20
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR.....	21
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS.....	21
ESTRUTURA FINANCEIRA	21
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	22
OUTRAS INFORMAÇÕES	23
INDICADORES ESG	23
ANEXOS	24
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	24
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	25
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	26
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	27
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	28
ANEXO 6: LANÇAMENTOS	29
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	30
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	31

Mensagem da Administração

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

Em abril, completamos 45 anos de história, sempre colocando o cliente no centro de tudo o que fazemos. Pautados pela abordagem de “boutique em escala”, criamos empreendimentos com alma e evoluímos constantemente para assegurar crescimento sustentável. Norteados por essa visão, buscamos o equilíbrio entre um ritmo saudável de vendas e a preservação de margens sólidas, ao mesmo tempo que incrementamos nosso banco de terrenos para assegurar crescimento perene.

Investimento no Futuro

Nesse segundo trimestre de 2023, adquirimos o imóvel que era sede do Carrefour, localizado no Morumbi, bairro de alta renda da cidade de São Paulo. Com Valor Geral de Vendas (VGV) totais de R\$ 785 milhões¹ (100%), a aquisição fortalece a posição privilegiada do nosso *landbank*, que nos possibilita expandir de forma rentável nos nossos mercados-alvo ao longo dos próximos anos.

No mesmo período, lançamos o residencial Ledge Brooklin, em parceria inédita com a Exto. Próximo à Sociedade Hípica Paulista, no bairro do Brooklin, na capital de São Paulo, o empreendimento é composto por 194 unidades, que totalizam um VGV de R\$ 135 milhões para a Tegra.

Disciplina Operacional

Em junho, já com mais de 90% do VGV vendido, entregamos o Square Garden, empreendimento localizado no bairro do Campo Belo, em São Paulo, com VGV de R\$ 246 milhões (% Tegra). Trata-se de nossa primeira entrega com a certificação AQUA para construções sustentáveis. Fiéis à diretriz que nos mantém focados no cliente, inovamos também ao integrar o recurso de realidade aumentada ao manual do proprietário, para visualização das instalações elétricas e hidráulicas embutidas nas paredes do imóvel por meio de aparelhos celulares.

A despeito do cenário macroeconômico desafiador e do baixo volume de lançamentos no trimestre, concentramos nossos esforços na saudável aceleração das vendas, sem abrir mão das margens. Como resultado, as vendas brutas cresceram 9,4% em relação ao trimestre anterior, atingindo R\$ 239 milhões, dos quais R\$ 80 milhões se referem a comercialização de estoque pronto.

Preservação de Margens

Sempre exercendo nossa rigorosa disciplina de custos e rentabilidade, seguimos focados na obtenção de margens superiores. No trimestre, a margem bruta foi de 26,6%, enquanto a margem bruta ajustada (ex-juros) atingiu 32,4%, praticamente em linha com o período anterior.

Solidez Financeira

Prosseguimos privilegiando a preservação da nossa forte estrutura de capital, com baixa alavancagem e alta liquidez, expressas por dívida líquida correspondente a 8,3% do Patrimônio Líquido e saldo de caixa de R\$ 385 milhões. Nesse contexto, estamos preparados para enfrentar os desafios com tranquilidade e seguir aproveitando as oportunidades que o mercado nos apresenta.

¹ Conforme detalhado em comunicado ao mercado do dia 13 de junho de 2023, essa aquisição está sujeita a condições precedentes usuais.

Divulgação de Resultados 2T23

Sustentabilidade

Mantendo-nos na vanguarda em sustentabilidade e dando sequência às publicações que ocorrem desde 2020, sempre auditadas por empresa independente e de acordo com as diretrizes do GRI e do SASB, lançamos em maio o Relatório de Sustentabilidade 2022 conforme o modelo Relato Integrado. A adoção desse modelo representa avanço significativo na integração dos parâmetros de sustentabilidade aos resultados da Companhia e evidencia a importância do tema para nós.

Essa primeira edição no novo formato expõe nossa estratégia de longo prazo em ESG, intitulada Cidades Regenerativas 2030, alinhada à Agenda 2030 e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, de cujo Pacto Global somos signatários. Convidamos todos a acessarem o Relatório de Sustentabilidade de 2022, através do link <https://ri.tegraincorporadora.com.br/ambiental-e-social/relatorio-de-sustentabilidade/>.

Ainda com relação ao tema da sustentabilidade, cabe destacar o pioneirismo do empreendimento Ária Higienópolis, o primeiro na América Latina a utilizar o aço XCARB da ArcelorMittal, cujo processo de fabricação emite 60% menos CO2 do que os processos tradicionais. Este é um marco importante em nosso compromisso de redução da emissão de CO2 também do Escopo 3, que se referem aos gases emitidos pela nossa cadeia de fornecedores.

Perspectivas

Iniciamos o segundo semestre do ano otimistas com as perspectivas. Paralelamente a novos lançamentos programados, tanto para São Paulo quanto para o Rio de Janeiro, entregaremos importantes projetos, resultado de anos de planejamento e execução criteriosos para criar moradias onde as pessoas possam viver melhor.

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

Divulgação de Resultados 2T23

Resumo de indicadores

Indicadores	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	2	1	1	-50%	5	2	-60%
VGV lançamentos (100%)	133.003	212.431	270.733	+104%	543.641	483.164	-11%
VGV lançamentos (% Tegra)	133.003	106.216	135.367	+2%	486.509	241.583	-50%
Participação Tegra	100%	50%	50%	n.a	89%	50%	n.a
Número de unidades lançadas	469	171	194	-59%	867	365	-58%
Área útil das unidades lançadas em m ² (ex Tamboré)	8.030	17.174	16.772	+109%	56.960	33.947	-40%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	390.743	255.952	284.698	-27%	741.250	540.650	-27%
Vendas brutas (% Tegra)	359.739	218.976	239.355	-33%	662.890	458.331	-31%
Participação Tegra	92%	86%	84%	n.a	89%	85%	n.a
Número de unidades vendidas	655	337	381	-42%	1.155	718	-38%
Área útil das unidades vendidas em m ² (ex Tamboré)	36.818	23.297	26.877	-27%	71.508	50.174	-30%
VSO trimestral (% Tegra)	11,0%	6,1%	6,6%	-4,4 p.p.	n.a	n.a	n.a
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	15,7%	7,0%	11,5%	-4,2 p.p.	n.a	n.a	n.a
VSO LTM (% Tegra)	32,9%	27,0%	25,8%	-7,2 p.p.	n.a	n.a	n.a
VGV distratos (100%)	55.653	59.118	35.978	-35%	129.438	95.095	-27%
VGV distratos (% Tegra)	51.175	53.643	32.502	-36%	121.088	86.145	-29%
Número de unidades distratadas	81	76	48	-41%	178	124	-30%
Entregas							
Número de empreendimentos entregues	5	-	1	-80%	9	1	-89%
VGV entregue (100%) (VG de lançamento)	687.536	-	246.078	-64%	1.121.796	246.078	-78%
VGV entregue (% Tegra) (VG de lançamento)	687.536	-	246.078	-64%	1.121.796	246.078	-78%
Número de unidades entregues	871	-	281	-68%	1.717	281	-84%
Área útil entregue em m ² (ex Tamboré)	70.721	-	20.009	-72%	108.071	20.009	-81%
Banco de terrenos (VG)							
Banco de terrenos - VGV (100%)	8.655.007	10.016.455	10.575.332	+22%	8.655.007	10.575.332	+22%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	6.788.061	7.529.584	8.201.461	+21%	6.788.061	8.201.461	+21%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	376.591	267.350	235.263	-38%	705.638	502.613	-29%
Lucro bruto	121.688	78.100	62.602	-49%	236.644	140.702	-41%
Margem bruta	32,3%	29,2%	26,6%	-5,7 p.p.	33,5%	28,0%	-5,5 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	37,3%	32,6%	32,4%	-4,9 p.p.	37,2%	32,5%	-4,6 p.p.
Lucro líquido	47.162	18.439	11.905	-75%	84.158	30.344	-64%
Margem líquida	12,5%	6,9%	5,1%	-7,5 p.p.	11,9%	6,0%	-5,9 p.p.
ROE anualizado	7,7%	2,8%	1,8%	-5,9 p.p.	6,8%	2,3%	-4,5 p.p.
Receitas a apropriar	881.901	789.913	710.696	-19%	881.901	710.696	-19%
Custos a apropriar	(621.198)	(564.641)	(516.023)	-17%	(621.198)	(516.023)	-17%
Resultado a apropriar	260.703	225.272	194.673	-25%	260.703	194.673	-25%
Margem dos resultados a apropriar	29,6%	28,5%	27,4%	-2,2 p.p.	29,6%	27,4%	-2,2 p.p.
Dívida líquida	(3.797)	169.244	219.958	-5893%	(3.797)	219.958	-5893%
Dívida líquida (ex-SFH)	(327.904)	(119.906)	(107.268)	-67%	(327.904)	(107.268)	-67%
Patrimônio líquido	2.515.357	2.637.668	2.659.934	+6%	2.515.357	2.659.934	+6%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	-0,2%	6,4%	8,3%	8,4 p.p.	-0,2%	8,3%	8,4 p.p.
Ativos totais	4.012.057	4.009.710	4.247.837	+6%	4.012.057	4.247.837	+6%
Geração/consumo caixa (operacional)	46.101	(130.588)	(68.713)	-249%	96.054	(199.301)	-307%

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

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

Performance Operacional

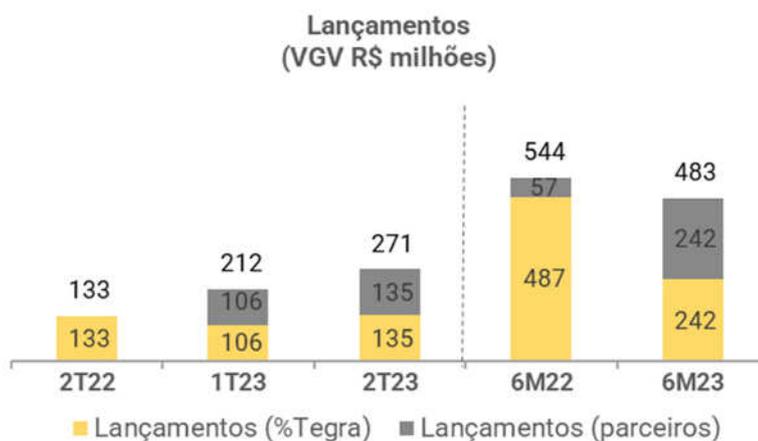
LANÇAMENTOS

No 2T23, a Tegra lançou 1 empreendimento com R\$ 135 milhões de VGV (% Tegra), em linha com os R\$ 133 milhões (% Tegra) lançados no 2T22 e acima dos R\$106 milhões de VGV (% Tegra) lançados no 1T23.

A tabela abaixo exhibe informações sobre o lançamento realizado neste trimestre:

Empreendimento	Região	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Ledge Brooklin	SP - Zona sul	Tegra	Médio alto	270.733	135.367	16.772	194
Total Tegra				270.733	135.367	16.772	194
Total Tamboré				-	-	-	-
Total				270.733	135.367	16.772	194

Dessa forma, no 6M23, os lançamentos da Companhia atingiram R\$ 242 milhões de VGV (%Tegra), o que representa diminuição de 50% frente ao mesmo período do ano anterior. Cabe destacar que em uma visão 100%, a queda foi bem menor, de 11%, dado que a Companhia lançou mais projetos em parceria em 2023.



Comentário do Desempenho

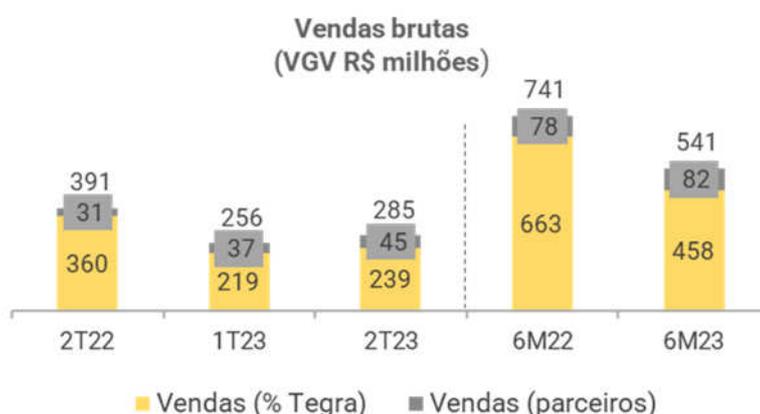


Divulgação de Resultados 2T23

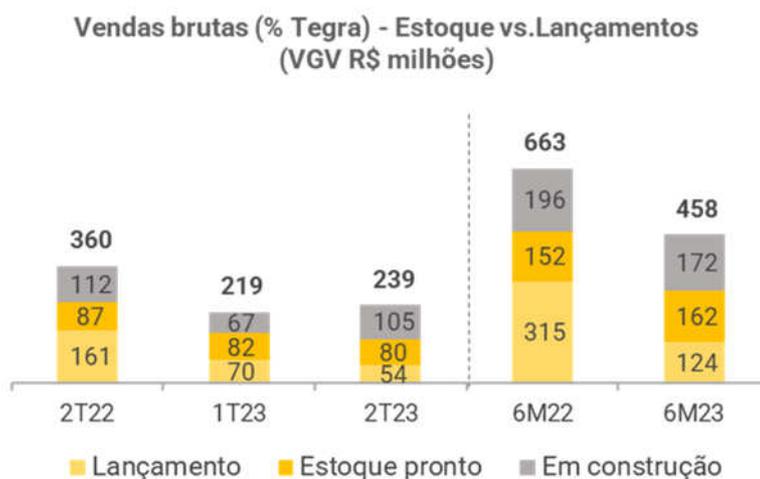
VENDAS BRUTAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 239 milhões (% Tegra) no 2T23, decréscimo de 33% em relação ao 2T22, mas aumento de 9% frente ao 1T23.

No 6M23, as vendas brutas da Tegra totalizaram R\$ 458 milhões (% Tegra), 31% abaixo dos R\$ 663 milhões registrados no 6M22, principalmente relacionado ao menor volume de lançamentos este ano.



No 2T23, o volume de vendas de estoque pronto² foi de R\$ 80 milhões (% Tegra) e representou 33% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de lançamentos foi de R\$ 54 milhões (% Tegra), ou 23% do total, enquanto as vendas de estoque em construção atingiram R\$ 105 milhões (% Tegra), 44% do volume de vendas.



² Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; Em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento e; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

Em termos da localização dos produtos, do volume de vendas % Tegra no 2T23, (i) a cidade de São Paulo representou 81%; (ii) a cidade do Rio de Janeiro representou 14%; (iii) Campinas representou 4%; e (iv) empreendimentos Tamboré alcançaram 1%. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

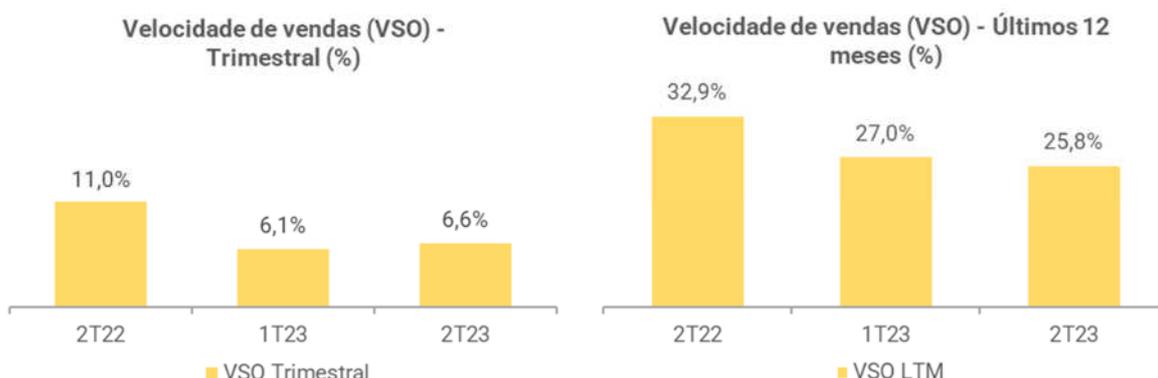
Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	79.573	56.680	8.125	103
SP - Zona sul	115.137	93.192	8.092	111
SP - Zona leste	42.123	42.123	4.700	77
SP - Zona norte	2.744	2.744	387	6
Campinas	10.495	10.495	1.095	12
Rio de Janeiro	33.077	33.077	4.478	65
Total Tegra	283.148	238.311	26.877	374
Total Tamboré	1.550	1.045	2.336	7
Total	284.698	239.355	29.214	381

Já na ótica dos segmentos, do volume de vendas % Tegra no 2T23, (i) 42% foram no segmento alto; (ii) 17% foram no segmento médio alto; (iii) 41% foram no segmento médio; e (iv) 1% foi no segmento Tamboré. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	113.110	101.035	8.138	106
Médio alto	68.868	40.293	6.086	59
Médio	101.170	96.983	12.654	209
Total Tegra	283.148	238.311	26.877	374
Total Tamboré	1.550	1.045	2.336	7
Total	284.698	239.355	29.214	381

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 6,6% no 2T23, uma ligeira aceleração frente ao 1T23, levando a um índice de 25,8% nos últimos 12 meses (LTM). A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (13,6%), seguido de lançamentos (11,5%) e estoque em construção (4,1%).



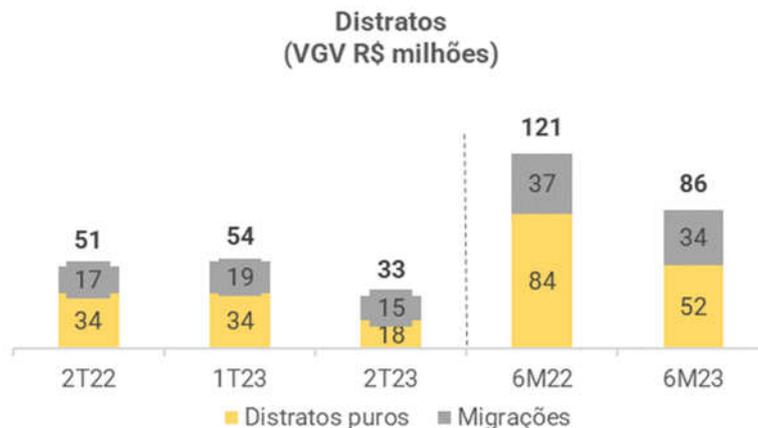
Divulgação de Resultados 2T23

DISTRATOS

No 2T23, o valor de distratos atingiu R\$ 33 milhões, queda de 36% em relação ao 2T22 e de 39% frente ao 1T23, refletindo a redução de entregas no trimestre, mas evidenciando a resiliência deste indicador mesmo em um cenário de juros elevados.

Do valor total de distratos no 2T23, R\$ 18 milhões são relativos a distratos puros (em que os clientes terminaram seus contratos, conforme a lei vigente) e R\$ 15 milhões se referem a clientes que terminaram seus contratos originais para realizar a migração para outras unidades em estoque da Companhia, seja um *upgrade* ou um *downgrade* da compra original. Do valor distratado para fins de migração, a Companhia gerou R\$ 7 milhões em novas vendas.

A migração funciona como mecanismo de retenção dos clientes na base da Companhia e tem como principais objetivos readequar o fluxo de pagamento dos clientes face a qualquer alteração em sua capacidade financeira ou necessidades específicas (e.g. mudança de cidade, aumento da família, separação, etc.).



No 2T23, o volume de vendas líquidas (após distratos totais) atingiu R\$ 207 milhões (% Tegra), 25% acima quando comparado ao trimestre anterior e 33% abaixo do 2T22.

O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 13,6% no trimestre, representando melhoria tanto anual quanto sequencial.

Sobre esse indicador, cabe destacar que usualmente existe um descasamento temporal entre a data da venda e a data do distrato, normalmente mais concentrada no momento do repasse, que ocorre na entrega do empreendimento. Dessa forma, o volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

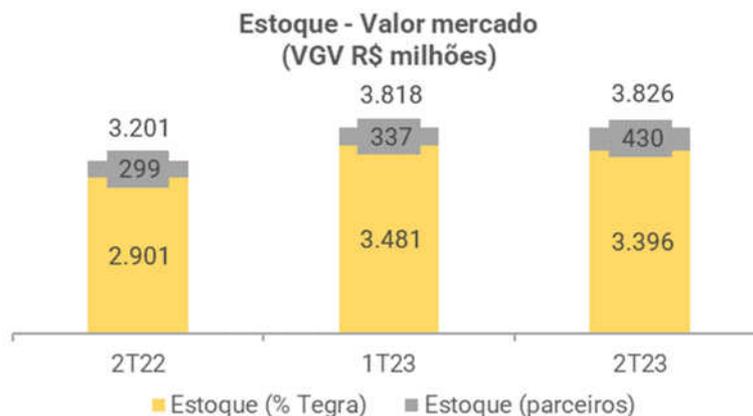
Divulgação de Resultados 2T23

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

Distratos (R\$ mil)	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Vendas brutas	359.739	218.976	239.355	-33%	664.324	458.331	-31%
Distratos	(51.175)	(53.643)	(32.502)	-36%	(121.088)	(86.145)	-29%
Vendas líquidas	308.565	165.333	206.853	-33%	543.236	372.186	-31%
Distratos / Vendas brutas	14,2%	24,5%	13,6%	-0,6p.p	18,2%	18,8%	5,2p.p

ESTOQUE

Ao final do 2T23, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 3,4 bilhões (% Tegra), redução de 2% em relação ao 1T23.



A tabela abaixo exhibe as informações do estoque ao final do 2T23 por estágio do projeto.

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	541.983	515.762	719	15%	19%
Em construção	2.759.754	2.477.770	2.541	73%	66%
Lançamento	524.408	402.687	582	12%	15%
Total	3.826.146	3.396.219	3.842	100%	100%

Divulgação de Resultados 2T23

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

Região	2T22	1T23	2T23
SP - Zona oeste	745.897	774.051	720.694
SP - Zona sul	913.193	1.563.128	1.605.868
SP - Zona leste	457.821	518.356	482.962
SP - Zona norte	69.379	57.736	57.321
Campinas	242.920	217.567	210.512
Rio de Janeiro	396.329	309.927	279.518
Total Tegra	2.825.539	3.440.765	3.356.876
Total Tamboré	75.952	40.228	39.344
Total	2.901.490	3.480.992	3.396.219

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

Segmento	2T22	1T23	2T23
Alto	1.253.501	1.880.755	1.783.589
Médio alto	554.787	617.515	720.098
Médio	1.017.251	942.494	853.189
Total Tegra	2.825.539	3.440.765	3.356.876
Tamboré	75.952	40.228	39.344
Total	2.901.490	3.480.992	3.396.219

BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 2T23, o banco de terrenos³ da Companhia atingiu R\$ 8,2 bilhões de VGV (% Tegra) sendo 82% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 18% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre São Paulo (75%), Rio de Janeiro (18%) e outros (7%).

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

Complementarmente, ao final do 2T23, a Companhia tinha um grupo de terrenos opционados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 1,6 bilhões de VGV (adicionais ao valor de R\$ 8,2 bilhões detalhado acima).

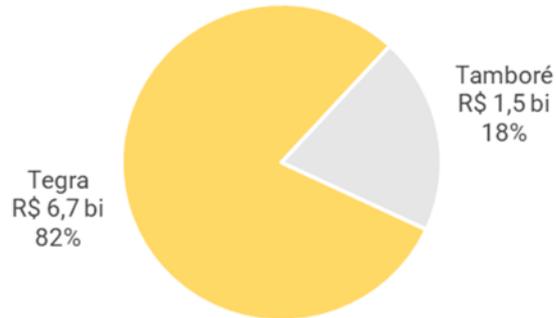
³ Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

Comentário do Desempenho

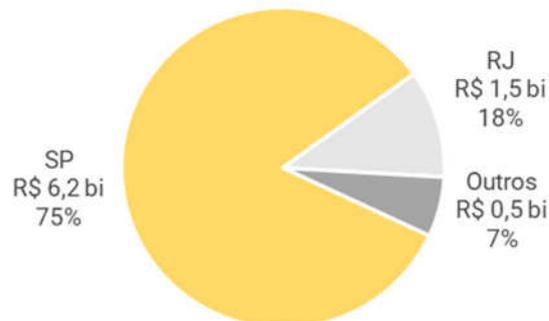


Divulgação de Resultados 2T23

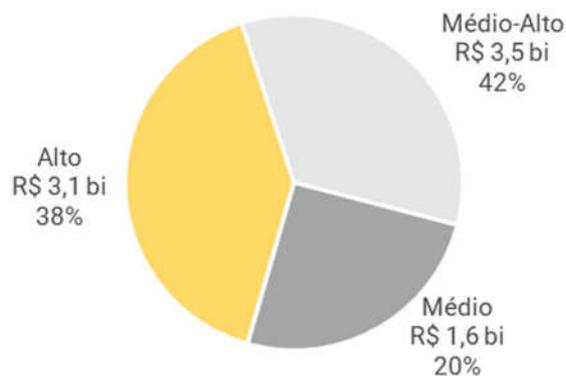
Banco de terrenos (2T23) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



Banco de terrenos por estado (2T23) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)

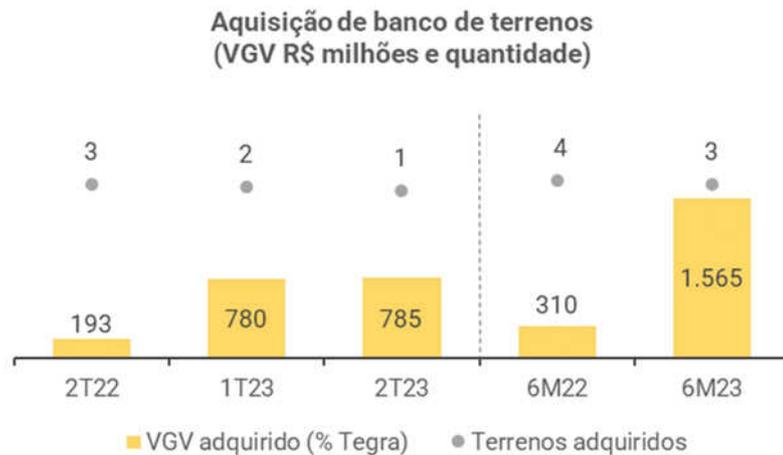


Banco de terrenos por segmento (2T23) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



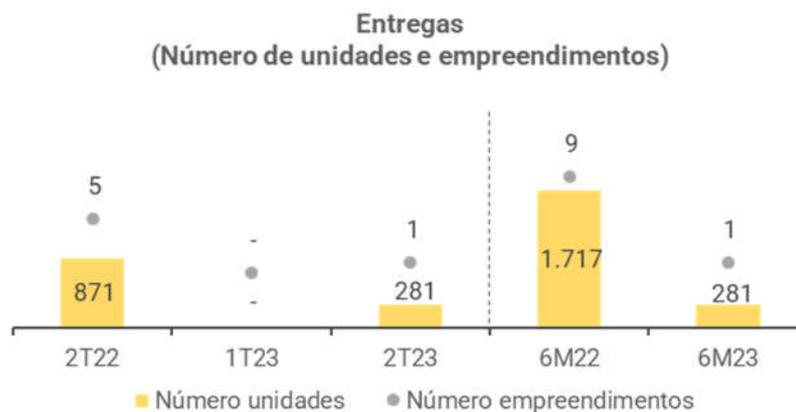
Divulgação de Resultados 2T23

No 2T23, a Companhia adquiriu um novo terreno, composto pela sede do Carrefour, localizada no bairro do Morumbi, na Zona Sul da cidade de São Paulo, considerada uma região de alta renda. Este terreno possui R\$ 785 milhões⁴ de VGV potencial de lançamento (100%), fortalecendo nosso *landbank* com uma posição privilegiada, nos permitindo expandir com rentabilidade em nossos mercados-alvo nos próximos anos.



ENTREGAS

A Companhia entregou⁵ no 2T23 o empreendimento Square Garden (São Paulo – Zona Sul), no segmento de alto padrão, com R\$ 246 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 281 unidades. Esse empreendimento já está com mais de 90% de seu VGV vendido.



⁴ Conforme detalhado em comunicado ao mercado do dia 13 de junho de 2023, essa aquisição está sujeita a condições precedentes usuais.

⁵ Neste documento, consideramos entregues os projetos que possuem "Habite-se" expedido.

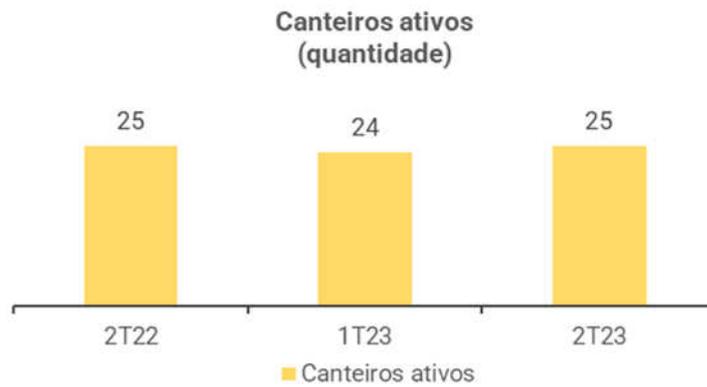
Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

OBRAS EM ANDAMENTO

No fechamento do 2T23, a Companhia administrava 25 canteiros de obras ativos, praticamente em linha com os 24 canteiros ativos registados no 1T23. Essa variação decorre da entrega de um empreendimento e do início de duas novas obras no período.

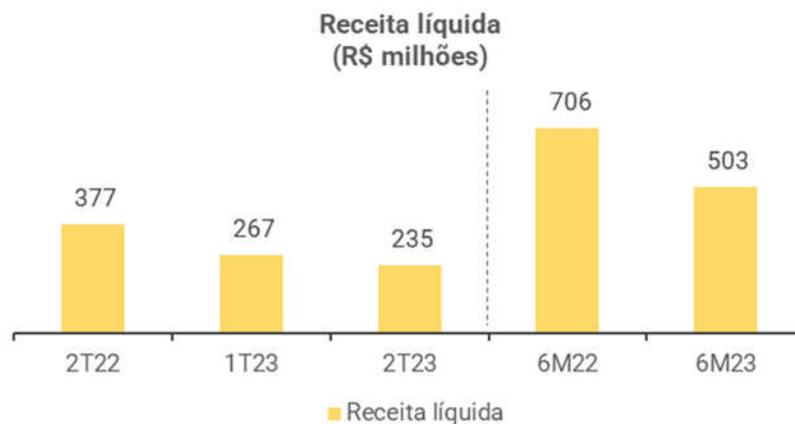


Performance econômico-financeira

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida operacional atingiu R\$ 235 milhões no 2T23, 38% abaixo da receita líquida de R\$ 377 milhões registrada no 2T22, seguindo a diminuição no volume de vendas comentada na seção anterior. Na comparação com o 1T23, houve uma redução de 12%.

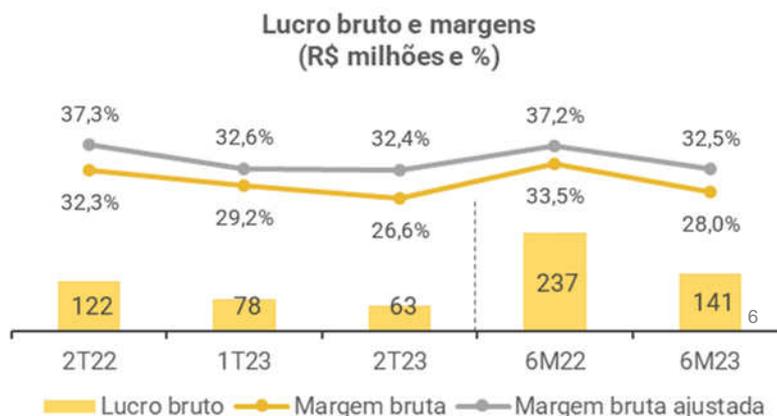
No 6M23, a receita líquida atingiu R\$ 503 milhões, queda de 29% em relação ao mesmo período do ano anterior.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 2T23, o lucro bruto somou R\$ 63 milhões, decréscimo de 49% na comparação anual, principalmente devido à queda de receita no período. Em relação ao 1T23, o lucro bruto caiu 20%, impactado pelo aumento na linha de juros apropriados ao custo. Dessa forma, no 6M23 o lucro bruto atingiu R\$ 141 milhões, redução de 41% frente ao 6M22.

A margem bruta atingiu 26,6% no 2T23, versus 29,2% no 1T23 e 32,3% no 2T22. A queda de 5,7 p.p. na comparação anual é explicada principalmente pelo efeito da alocação de despesas financeiras ao custo. Na visão ajustada, a margem bruta ex-juros atingiu 32,4% no 2T23, em linha com a margem do 1T23.



⁶ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

Divulgação de Resultados 2T23

RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 2T23, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 711 milhões, redução de 10% em relação ao 1T23. Por sua vez, o custo orçado a apropriar totalizou R\$ 516 milhões, 9% abaixo comparado ao 1T23, levando a um resultado a apropriar de R\$ 195 milhões.

Dessa forma, a margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção atingiu 27,4% no 2T23, queda de 1,1 ponto percentual em relação ao 1T23.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 1T23
Receita de vendas a apropriar	881.901	789.913	710.696	-10%
Custo orçado a apropriar	(621.198)	(564.641)	(516.023)	-9%
Resultado a apropriar	260.703	225.272	194.673	-14%
Margem bruta a apropriar (%)	29,6%	28,5%	27,4%	-1,1 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

No 2T23, as despesas comerciais foram de R\$ 27 milhões, queda de 31% em relação ao 2T22, explicada principalmente pela redução de pagamentos de comissões e gastos com promoção e propaganda, por sua vez relacionados ao menor volume de lançamentos no período. Na comparação com o 1T23, houve uma queda de 11%, principalmente em comissão de vendas e despesas comerciais.

Dessa forma, no 6M23, as despesas comerciais atingiram R\$ 57 milhões, redução de 28% em relação ao 6M22, explicada pelos mesmos motivos, com relativa estabilidade nestas despesas como % da receita líquida.

Despesas comerciais	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Comissão de vendas	(7.164)	(5.670)	(4.063)	-43%	(18.480)	(9.733)	-47%
Despesas comerciais	(5.028)	(4.288)	(2.731)	-46%	(9.765)	(7.019)	-28%
Estandes de vendas	(10.161)	(9.623)	(9.626)	-5%	(19.783)	(19.249)	-3%
Promoção e propaganda	(15.856)	(10.533)	(10.232)	-35%	(30.054)	(20.765)	-31%
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	(453)	397	(86)	-81%	(783)	311	-140%
Total	(38.662)	(29.717)	(26.738)	-31%	(78.865)	(56.455)	-28%
% da receita líquida	10,3%	11,1%	11,4%	1,1 p.p.	11,2%	11,2%	0,1 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T23, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 36 milhões e representaram diminuição de 21% em relação ao 2T22, em função, principalmente, da redução em despesas com pessoal. Frente ao 1T23, houve um aumento de 9%, principalmente devido ao provisionamento de participação nos lucros.

No 6M23, a Tegra atingiu R\$ 69 milhões em despesas gerais administrativas, apresentando redução de 14% em relação ao mesmo período do ano passado, explicado principalmente pela redução em gastos com pessoal.

Divulgação de Resultados 2T23

Despesas gerais e administrativas	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Despesas com pessoal	(24.771)	(21.643)	(19.578)	-21%	(48.458)	(41.221)	-15%
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(6.187)	(1.552)	(5.293)	-14%	(7.088)	(6.845)	-3%
Assessoria e consultoria	(9.932)	(5.596)	(6.539)	-34%	(13.768)	(12.135)	-12%
Impostos e taxas	(1.048)	(647)	(817)	-22%	(1.359)	(1.464)	8%
Depreciação e amortização	(3.092)	(1.923)	(1.911)	-38%	(5.785)	(3.834)	-34%
Outras despesas	(143)	(1.405)	(1.681)	1078%	(3.582)	(3.086)	-14%
Total	(45.173)	(32.766)	(35.819)	-21%	(80.040)	(68.585)	-14%
% da receita líquida	12,0%	12,3%	15,2%	3,2 p.p.	11,3%	13,6%	2,3 p.p.

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

As outras despesas operacionais⁷ atingiram R\$ 3 milhões no 2T23, versus R\$ 9 milhões no 2T22, principalmente relacionadas à variação na linha de provisão para garantia, que passou a ser apropriada ao custo em 2023. No 6M23, as despesas atingiram R\$ 3 milhões versus R\$ 13 milhões no 6M22.

Outras despesas operacionais	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(166)	436	591	-456%	(157)	1.027	-754%
Despesas com demandas judiciais	(727)	(1.146)	(3.734)	414%	(1.215)	(4.880)	302%
Gastos com unidades	(966)	(2.170)	(1.891)	96%	(1.966)	(4.061)	107%
Provisão para garantia	(3.247)	7.957	1.513	-147%	(3.630)	9.470	-361%
Custas judiciais	(417)	(398)	(2.226)	434%	(769)	(2.624)	241%
Redução ao valor realizável líquido	-	(1.307)	(382)	n.a.	-	(1.689)	n.a.
Outros	(3.578)	(3.305)	3.046	-185%	(5.314)	(259)	-95%
Total	(9.101)	67	(3.083)	-66%	(13.051)	(3.016)	-77%
% da receita líquida	2,4%	0,0%	1,3%	-1,1 p.p.	1,8%	0,6%	-1,2 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 9 milhões no 2T23. A diminuição de R\$ 13 milhões em relação ao 2T22 é explicada majoritariamente pelo fato de que os juros da debênture corporativa eram considerados integralmente como custo até o 1T23. Após esse período, realizamos a proporcionalidade entre custos e despesas dos 5 empreendimentos reembolsados por essas debêntures. Adicionalmente, cabe destacar a redução de 36% no caixa entre os períodos, e seu reflexo na linha de rendimentos com aplicações financeiras. Na comparação com o 1T23, houve um aumento de R\$3 milhões.

No 6M23, o resultado financeiro atingiu R\$ 15 milhões e apresentou redução de R\$ 9 milhões em relação ao 6M22, principalmente relacionado ao menor saldo de caixa (-36%).

⁷ A partir de 2023, a Companhia reclassificou a provisão para garantia da rubrica de outras despesas operacionais para custos operacionais. Para fins de comparação, e em linha com os ITRs de 31/03/2023 e 30/06/2023, os valores referentes a 2022 foram ajustados neste sentido.

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

Resultado financeiro	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	-	(6.612)	(2.476)	n.a.	(9.753)	(9.088)	-7%
Outras despesas financeiras	(956)	(2.661)	(1.614)	69%	(3.905)	(4.275)	9%
Despesas financeiras totais	(956)	(9.273)	(4.090)	328%	(13.658)	(13.363)	-2%
Rendimentos de aplicações financeiras	17.337	13.997	11.904	-31%	31.998	25.901	-19%
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	2.256	-	-	-100%	3.004	-	-100%
Outras receitas financeiras	2.945	1.304	1.122	-62%	3.119	2.426	-22%
Receitas financeiras totais	22.538	15.301	13.026	-42%	38.121	28.327	-26%
Resultado financeiro líquido	21.582	6.028	8.936	-59%	24.463	14.964	-39%
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(18.962)	(9.148)	(13.633)	-28%	(25.629)	(22.781)	-11%

Comentário do Desempenho

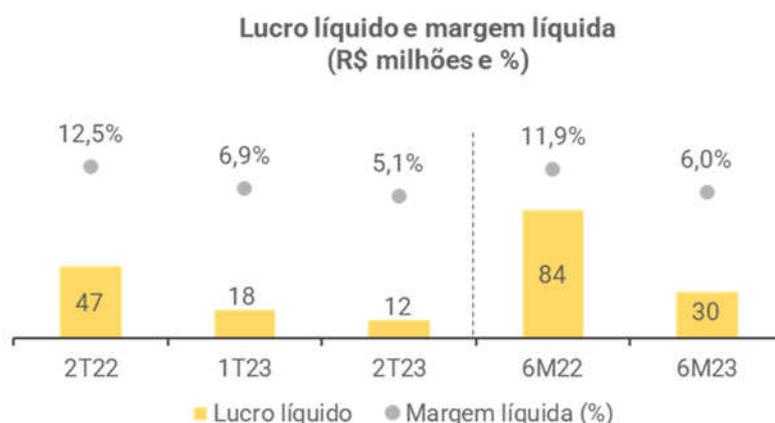


Divulgação de Resultados 2T23

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 2T23, o lucro líquido foi de R\$ 12 milhões, frente aos R\$ 47 milhões registrados no 2T22. A redução de 75% se deve à diminuição do lucro bruto, parcialmente compensado por melhores resultados em Equivalência Patrimonial. Na comparação com o 1T23, houve uma redução de 35%. Dessa forma, a margem líquida atingiu 5,1% no 2T23, comparado a 12,5% no 2T22 e 6,9% no 1T23, decréscimos de 7,5p.p. e 1,8p.p., respectivamente.

No 6M23, o lucro líquido atingiu R\$ 30 milhões, queda de 64% em relação ao mesmo período do ano anterior. A variação majoritariamente é explicada pelos mesmos impactos reportados acima.



CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira, desconsiderando a contabilização do POC, somou R\$ 1,2 bilhão ao final do 2T23 e apresentou uma queda de 9% em relação ao 1T23, principalmente explicada pelo início do repasse de dois projetos (momento em que os clientes quitam suas unidades) versus baixo volume de lançamentos.

Ao final do 2T23, o saldo de Contas a receber⁸ na visão POC totalizou R\$ 549 milhões, apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Contas a receber	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 1T23
2022	540.749	-	-	n.a.
2023	194.305	470.055	430.718	-8%
2024	7.835	65.312	59.196	-9%
2025	6.663	7.818	8.048	3%
Após 2025	9.679	7.615	5.184	-32%
Vencidos	51.983	48.308	46.069	-5%
Total	811.214	599.108	549.215	-8%

⁸O saldo de Contas a receber é atualizado mensalmente pelo índice de inflação da construção civil (INCC) até a expedição do "Habite-se", conforme as cláusulas contratuais com os clientes. Após esta etapa, o saldo do contas a receber passa a ser atualizado pela variação do índice de preços IGP-M ou IPCA, conforme o contrato de promessa de venda e compra com os clientes, e acréscimo de juros remuneratórios.

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 2T23, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 2,4 bilhões, aumento de 46% em relação ao 2T22, principalmente devido à superação de cláusulas resolutivas de terreno adquirido no Rio de Janeiro.

Estoque de imóveis a comercializar	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22
Terrenos para futuras incorporações	954.271	1.045.196	1.395.428	46%
Imóveis em construção	547.634	822.789	849.615	55%
Imóveis concluídos	162.984	232.664	206.927	27%
Provisão para distratos	22.484	14.115	12.686	-44%
Mais Valia	5.914	4.147	3.298	-44%
Redução ao valor realizável líquido	(26.788)	(27.941)	(27.243)	2%
Total	1.666.499	2.090.970	2.440.711	46%

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 623 milhões no 2T23.

No 2T23, as permutas físicas - avaliadas ao valor justo, sem desembolso de caixa - totalizavam R\$ 277 milhões, enquanto o desembolso de caixa totalizava R\$ 345 milhões. O aumento percebido em Contas a pagar por aquisição de terreno é reflexo da superação de cláusulas resolutivas de terreno adquirido no Rio de Janeiro.

Obrigações associadas a compra terrenos	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22
Obrigações por permutas	260.481	285.575	277.448	7%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	122.866	75.610	345.235	181%
Total	383.347	361.185	622.683	62%

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de junho de 2023, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 385 milhões.

Por sua vez, o endividamento total da Companhia atingiu R\$ 605 milhões, sendo composto por R\$ 327 milhões referentes a empréstimos de construção (SFH) e R\$ 277 milhões referentes à segunda emissão de Debêntures da Companhia (emitida em fevereiro de 2022).

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22
Empréstimos de construção SFH	324.107	289.150	327.226	1%
Dívida Corporativa/Debêntures	274.428	267.578	277.448	1%
Dívida bruta	598.535	556.728	604.674	1%
Caixa	602.332	387.484	384.716	-36%
Dívida líquida	(3.797)	169.244	219.958	-5893%
Dívida líquida (ex-SFH)	(327.904)	(119.906)	(107.268)	-67%
Patrimônio líquido	2.515.357	2.637.668	2.659.934	6%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	-0,2%	6,4%	8,3%	8,4 p.p.
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-13,0%	-4,5%	-4,0%	9,0 p.p.

Em relação às dívidas de projetos, no segundo trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de quatro planos empresários e não houve novas contratações.

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



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

A Companhia apresentou consumo de caixa operacional de R\$ 69 milhões no 2T23, explicado principalmente pelo pagamento de terrenos adquiridos.

No saldo de caixa total, houve redução de caixa de R\$ 3 milhões no 2T23, impactado negativamente pelo pagamento de contas a pagar de terrenos e positivamente por atividades de financiamento e investimento.

Outras Informações

DESTAQUES ESG

Os principais destaques dos indicadores ESG do 2T23 foram:

- Realizamos a 1ª verificação do inventário de Emissão de Gases de Efeito Estufa pelo Instituto TOTUM. Com isso, recebemos certificação específica de que o inventário de emissões cumpre as especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol;
- Publicação do quarto Relatório de Sustentabilidade, dessa vez no formato de Relatório Integrado, integrando os parâmetros de sustentabilidade aos resultados da Companhia;
- Primeiro empreendimento AQUA da Tegra certificado no ciclo completo da certificação (Square Garden);
- Adesão formal ao Pacto Global da ONU;
- O número de empregos totalizou 3.213, sendo diretos 1.026 e 2.187 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 5.234 horas;
- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 82,27%;
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 8.148,34 tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3.

Divulgação de Resultados 2T23

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Receita bruta operacional	390.861	276.421	245.285	-37,2%	735.461	521.706	-29,1%
Incorporação e vendas imobiliárias	388.826	270.053	239.793	-38,3%	727.151	509.846	-29,9%
Serviços prestados	2.035	6.368	5.492	169,9%	8.310	11.860	42,7%
Deduções da receita bruta	(14.270)	(9.071)	(10.022)	-29,8%	(29.823)	(19.093)	-36,0%
Receita líquida operacional	376.591	267.350	235.263	-37,5%	705.638	502.613	-28,8%
Custo das vendas realizadas	(254.903)	(189.250)	(172.661)	-32,3%	(468.994)	(361.911)	-22,8%
Custo das vendas realizadas	(235.941)	(180.102)	(159.028)	-32,6%	(443.365)	(339.130)	-23,5%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(18.962)	(9.148)	(13.633)	-28,1%	(25.629)	(22.781)	-11,1%
Lucro bruto	121.688	78.100	62.602	-48,6%	236.644	140.702	-40,5%
<i>Margem bruta</i>	32,3%	29,2%	26,6%	-5,7p.p	33,5%	28,0%	-5,5p.p
<i>Margem bruta ex-juros</i>	37,3%	32,6%	32,4%	-4,9p.p	37,2%	32,5%	-4,6p.p
Despesas operacionais	(92.936)	(62.416)	(65.640)	-29,4%	(171.956)	(128.056)	-25,5%
Despesas com vendas	(38.662)	(29.717)	(26.738)	-30,8%	(78.865)	(56.455)	-28,4%
Despesas gerais e administrativas	(45.173)	(32.766)	(35.819)	-20,7%	(80.040)	(68.585)	-14,3%
Outras (despesas) e receitas	(9.101)	67	(3.083)	-66,1%	(13.051)	(3.016)	-76,9%
Resultado de equivalência patrimonial	9.249	12.243	17.131	85,2%	15.743	29.374	86,6%
Resultado financeiro	21.582	6.028	8.936	-58,6%	24.463	14.964	-38,8%
Receitas financeiras	22.538	15.301	13.026	-42,2%	38.121	28.327	-25,7%
Despesas financeiras	(956)	(9.273)	(4.090)	327,8%	(13.658)	(13.363)	-2,2%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	59.583	33.955	23.029	-61,3%	104.894	56.984	-45,7%
Imposto de renda e contribuição social	(12.421)	(15.516)	(11.124)	-10,4%	(20.736)	(26.640)	28,5%
Corrente	(10.673)	(10.013)	(9.470)	-11,3%	(21.750)	(19.483)	-10,4%
Diferido	(1.748)	(5.503)	(1.654)	-5,4%	1.014	(7.157)	-805,8%
Lucro líquido antes de minoritários	47.162	18.439	11.905	-74,8%	84.158	30.344	-63,9%
Participação de minoritários	(1.711)	333	(1.871)	9,4%	(3.801)	(1.538)	-59,5%
Lucro líquido do período/exercício	45.451	18.772	10.034	-77,9%	80.357	28.806	-64,2%
<i>Margem líquida</i>	12,1%	7,0%	4,3%	-7,8p.p	11,4%	5,7%	-5,7p.p
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	12,5%	6,9%	5,1%	-7,5p.p	11,9%	6,0%	-5,9p.p

Divulgação de Resultados 2T23

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

<u>ATIVO</u>	<u>2T23</u>	<u>1T23</u>	<u>2T22</u>
Circulante	2.407.695	2.284.422	2.736.551
Caixa e equivalentes de caixa	384.716	387.484	586.110
Aplicações financeiras	-	-	16.222
Contas a receber de clientes	452.739	491.873	706.193
Estoques de imóveis a comercializar	1.457.556	1.305.390	1.228.882
Tributos a compensar	27.524	27.901	17.839
Dividendos a receber	6.802	13.702	2.172
Despesas antecipadas	13.603	14.956	20.513
Contas a receber de partes relacionadas	11.752	-	-
Outros ativos	53.003	43.116	158.620
Não circulante	1.840.142	1.725.288	1.275.506
Contas a receber de clientes	68.716	76.983	62.990
Estoques de imóveis a comercializar	983.155	785.580	437.617
Tributos diferidos	34.733	34.527	29.891
Contas a receber de partes relacionadas	4.526	4.526	10.808
Adiantamento para futuro aumento de capital	18.290	41.915	20.301
Outros ativos	53.130	52.892	1.683
Investimentos	439.605	486.314	455.527
Imobilizado	32.900	37.490	49.434
Intangível	205.087	205.061	207.255
Total ativo	4.247.837	4.009.710	4.012.057
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>2T23</u>	<u>1T23</u>	<u>2T22</u>
Circulante	504.925	524.822	483.396
Empréstimos e financiamentos	22.907	13.756	60.764
Fornecedores	76.107	71.490	65.670
Partes relacionadas	3.190	80.384	46.275
Arrendamento mercantil	5.064	5.064	4.730
Adiantamentos de clientes	207.418	213.253	101.414
Contas a pagar por aquisição de terrenos	114.440	56.659	76.938
Salários e encargos a pagar	30.436	20.485	34.387
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	12.688	11.340	12.706
Tributos diferidos	8.264	7.810	11.592
Provisões	10.435	12.433	21.166
Dividendos a pagar	4.423	4.423	4.695
Outros passivos	9.553	27.725	43.059
Não circulante	1.082.978	847.220	1.013.304
Empréstimos e financiamentos	581.767	542.972	537.771
Adiantamentos de clientes	185.561	202.675	355.563
Arrendamento mercantil	14.904	16.105	18.976
Contas a pagar por aquisição de terrenos	230.795	18.951	45.928
Tributos diferidos	17.751	16.743	18.101
Provisões	39.898	44.027	36.965
Outros passivos	12.302	5.747	-
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.641.138	2.631.104	2.506.586
Capital Social	531.182	531.182	331.182
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	19.886	19.886	-
Reserva de lucros	-	-	175.496
Reserva de Investimentos	141.713	141.713	-
Lucros Acumulados	28.806	18.772	80.357
Participação de acionistas não controladores	18.796	6.564	8.771
Total Passivo e Patrimônio	4.247.837	4.009.710	4.012.057

Divulgação de Resultados 2T23

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	2T22	1T23	2T23	2T23 vs 2T22	6M22	6M23	6M23 vs 6M22
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	59.583	33.955	23.029	-61%	104.894	56.984	-46%
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	(9.249)	(12.243)	(17.131)	85%	(15.743)	(29.374)	87%
Depreciação e Amortização	3.607	2.428	2.910	-19%	7.787	5.338	-31%
Provisões	1.362	(4.639)	(2.795)	-305%	5.211	(7.434)	-243%
Juros	24.786	17.845	16.538	-33%	41.338	34.383	-17%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	7.497	6.285	4.445	-41%	11.846	10.730	-9%
Receita de apropriação de permuta física	(18.397)	(31.278)	(11.650)	-37%	(42.579)	(42.928)	1%
Varição dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	66.399	57.445	49.893	-25%	109.724	107.338	-2%
Estoque de imóveis a comercializar	18.991	(84.542)	(333.850)	-1858%	9.594	(418.392)	-4461%
Tributos a compensar	866	(1.082)	855	-1%	(9.252)	(227)	-98%
Despesas antecipadas	6.340	4.609	1.353	-79%	10.362	5.962	-42%
Outros ativos	(40.992)	(38.695)	(9.507)	-77%	(51.186)	(48.202)	-6%
Partes relacionadas	(1.605)	19.045	(17.086)	965%	10.332	1.959	-81%
Fornecedores	(14.574)	16.940	4.617	-132%	12.346	21.557	75%
Adiantamento de clientes	(21.502)	(21.021)	(14.822)	-31%	(23.794)	(35.843)	51%
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(7.060)	(3.612)	(3.305)	-53%	(9.619)	(6.917)	-28%
Provisões	(5.715)	(4.215)	(5.684)	-1%	(9.058)	(9.899)	9%
Salários e encargos a pagar	5.403	(21.128)	9.951	84%	(4.973)	(11.177)	125%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(16.331)	(24.515)	258.224	-1681%	(26.281)	233.709	-989%
Outros passivos	4.142	(6.042)	(18.172)	-539%	692	(24.214)	-3599%
Juros pagos	(7.773)	(26.667)	(7.733)	-1%	(24.559)	(34.400)	40%
Recebimento e adiantamento de dividendos	13	-	6.900	52977%	8.720	6.900	-21%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.690)	(9.461)	(5.693)	-41%	(19.748)	(15.154)	-23%
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	46.101	(130.588)	(68.713)	-249%	96.054	(199.301)	-307%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Resgates de aplicações financeiras	6.077	-	-	-100%	6.980	-	-100%
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(9.315)	(3.814)	(1.792)	-81%	(10.919)	(5.606)	-49%
Mútuo com partes relacionadas	-	-	1.232	n.a	-	1.232	n.a
Redução (Aumento) de capital nas investidas	(21.804)	(2.091)	(9.279)	-57%	(26.457)	(11.370)	-57%
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.697	(1.604)	23.625	539%	3.995	22.021	451%
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	(21.345)	(7.509)	13.786	-165%	(26.401)	6.277	-124%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de empréstimos	(147.425)	(50.248)	(69.044)	-53%	(530.447)	(119.292)	-78%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	88.761	99.999	105.488	19%	486.635	205.487	-58%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.728)	(1.153)	(1.201)	-31%	(3.210)	(2.354)	-27%
Custo com captações de empréstimos	(146)	-	-	-100%	(1.742)	-	-100%
Dividendos pagos a acionistas	(36.113)	-	-	-100%	(36.113)	-	-100%
Dividendos pagos a acionistas não controladores	(5.179)	(1.717)	-	-100%	(13.977)	(1.717)	-88%
Aumento de capital social	36.113	-	-	-100%	36.113	-	-100%
Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controladores	-	5.747	6.555	n.a	-	12.302	n.a
Aumento (redução) de capital aos acionistas não controladores	(830)	1.816	10.361	-1348%	(6.391)	12.177	-291%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(67.047)	54.444	52.159	-178%	(69.632)	106.603	-253%
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(42.291)	(83.653)	(2.768)	-93%	21	(86.421)	-411629%
Caixa e equivalentes de caixa no início do período (exercício)	628.401	471.137	387.484	-38%	586.089	471.137	-20%
Caixa e equivalentes de caixa no final do período (exercício)	586.110	387.484	384.716	-34%	586.110	384.716	-34%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(42.291)	(83.653)	(2.768)	-93%	21	(86.421)	-411629%

Divulgação de Resultados 2T23

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra					100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	Tegra	145	145	Terreno 1	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	237	237	Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	89	54
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 3	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 4	SP	Adquirido	Tamboré	94	57
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	120	108	Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 12	SP	Contratado	Tegra	157	157	Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	189	189	Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	150	150	Terreno 14	MG	Adquirido	Tamboré	135	82
Terreno 15	SP	Contratado	Tegra	182	182	Terreno 15	MG	Adquirido	Tamboré	58	35
Terreno 16	SP	Contratado	Tegra	227	227	Terreno 16	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	234	234	Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	85	57
Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	197	197	Terreno 18	MS	Adquirido	Tamboré	94	61
Terreno 19	SP	Contratado	Tegra	395	395	Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	123	74
Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	253	253	Terreno 20	MS	Adquirido	Tamboré	88	57
Terreno 21	SP	Adquirido	Tegra	174	174	Terreno 21	MS	Adquirido	Tamboré	88	61
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	156	156	Terreno 22	PR	Adquirido	Tamboré	190	105
Terreno 23	RJ	Contratado	Tegra	310	310	Total Tamboré				2.541	1.472
Terreno 24	SP	Adquirido	Tegra	235	118						
Terreno 25	RJ	Contratado	Tegra	480	480						
Terreno 26	SP	Contratado	Tegra	397	397						
Terreno 27	RJ	Adquirido	Tegra	1.324	675						
Terreno 28	SP	Contratado	Tegra	392	392						
Terreno 29	SP	Contratado	Tegra	392	392						
Total Tegra				8.035	6.730						

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			2T23
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	37%
Bem Moema	dez-22	Alto	49%
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	61%
East Side Harmony	jun-22	Médio	36%
Tamboré Juiz de Fora	abr-22	Médio	46%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	41%
Amaro	mar-22	Médio	40%
Tamboré Jundiaí	dez-21	Alto	56%
Universo Tatuapé - Esfera	dez-21	Médio	47%
L'Harmonie	dez-21	Alto	51%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	61%
Flua	out-21	Alto	38%
Ode Perdizes	out-21	Alto	54%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	55%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	64%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	67%
TEG Mooca	jun-21	Médio	82%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	71%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	83%
TEG Mansões	mar-21	Médio	84%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	80%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	87%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alto	95%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	97%

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	mar/23	Tegra	Médio alto	212.431	106.216	17.174	171
Ledge Brooklin	SP - Zona sul	mai/23	Tegra	Médio alto	270.733	135.367	16.772	194
Total Tegra					483.164	241.583	33.947	365
Total Tamboré					-	-	-	-
Total					483.164	241.583	33.947	365

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T23

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
Square Garden	SP - Zona sul	out/20	jun/23	20.009	246.078	246.078	281	100%
Total				20.009	246.078	246.078	281	

Divulgação de Resultados 2T23

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Tegra”), foi constituída em 17 de abril de 2018 e transformada em sociedade por ações em 17 de março de 2020, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.261 | Ala B | 14º andar - Vila Gertrudes - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield 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.

1.2. Coronavírus (COVID-19)

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

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

A Companhia concluiu que a pandemia não afetou os seus negócios, ao longo do primeiro semestre de 2023.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotadas pela Administração acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

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

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

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

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

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

2.3. Moeda funcional

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 10 de agosto de 2023.

2.5. Reapresentação de valores correspondentes

Informação por segmento

A Companhia identificou que foi considerada a informação de uma SPE de loteamento no segmento de incorporação imobiliária (Nota 22) e procedeu com os ajustes e correções dos valores correspondentes ao resultado por segmento das informações trimestrais consolidadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2022, para a correta apresentação.

	Consolidado 06-2022		Ajustes		Consolidado 06-2022 Reapresentado	
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Incorporação Imobiliária	Loteamento
Receita Líquida	608.112	97.526	-	-	608.112	97.526
Custo de vendas e serviços	(418.467)	(45.245)	(5.282)	-	(423.749)	(45.245)
Lucro bruto	189.645	52.281	(5.282)	-	184.363	52.281
Despesas operacionais	(171.244)	(5.994)	17.611	(12.329)	(153.633)	(18.323)
Participação em empresas coligadas	15.743	-	-	-	15.743	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	34.144	46.287	12.329	12.329	46.473	33.958
Resultado financeiro Líquido	19.776	4.687	-	-	19.776	4.687
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	53.920	50.974	12.329	(12.329)	66.249	38.645
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(18.679)	(2.057)	-	-	(18.679)	(2.057)
Lucro líquido do período	35.241	48.917	12.329	(12.329)	47.570	36.588
Depreciação	(5.747)	(38)	-	-	(5.747)	(38)
Ativo total	3.507.772	504.285	43.474	(43.474)	3.551.246	460.811
Passivo total	1.395.735	100.965	25.137	(25.137)	1.420.872	75.828
Patrimônio Líquido	2.112.037	403.320	18.337	(18.337)	2.130.374	384.983

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

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

	01-04-2022 à 30-06-2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custos operacionais	(252.777)	(2.126)	(254.903)
Despesas com vendas	(38.209)	(783)	(38.662)
Outras despesas operacionais, líquidas	(11.680)	2.909	(9.101)

	01-01-2022 à 30-06-2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custos operacionais	(463.712)	(5.282)	(468.994)
Despesas com vendas	(78.082)	(783)	(78.865)
Outras despesas operacionais, líquidas	(19.116)	6.065	(13.051)

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
Total de caixa e depósitos bancários	95	18	1.725	4.439
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	10.008	16.839	70.274	272.542
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	76.359	14.680	312.717	194.156
Total de caixa e equivalentes de caixa	86.462	31.537	384.716	471.137

(a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 100,5% do CDI em 30 de junho 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 108,3% do CDI em 30 de junho de 2023 (109,95% em 31 de dezembro de 2022). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. Em 30 de junho de 2023, a composição da carteira é representada por R\$231.410 CDB PLUS II FIRF CP, R\$15.635 CDB I FIQ RF CP, R\$31.272 CDB PLUS FI RF CP e R\$34.399 ITAU GRADE RF (R\$130.744 CDB PLUS II FIRF CP, R\$27.609 CDB I FIQ RF CP, R\$27.648 CDB PLUS FI RF CP e R\$8.155 ITAU GRADE RF em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	381.331	392.541
Unidades concluídas (b)	159.452	250.210
Serviços medidos	7.359	8.484
Outras contas a receber	1.073	5.318
Total Contas a Receber	549.215	656.553
(-) Ajuste a valor presente (c)	(13.307)	(15.553)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(1.175)	(1.486)
(-) Provisão para distratos (e)	(13.278)	(22.375)
	521.455	617.139
Circulante	452.739	546.046
Não circulante	68.716	71.093

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

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

(c) A Companhia considera uma taxa de desconto de 6,52% em 30 de junho 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	
	06-2023	12-2022
2024	59.196	55.059
2025	8.048	6.777
2026	5.184	2.994
Após 2026	-	9.362
Total de contas a receber	72.428	74.192
Ajuste a valor presente	(3.712)	(3.099)
Total de contas a receber não circulante	68.716	71.093

Não há cliente que represente individualmente mais de 2% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada. Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
A vencer em até 30 dias	67.101	72.742
A vencer de 31 a 60 dias	30.108	78.327
A vencer de 61 a 90 dias	115.660	55.688
A vencer de 91 a 120 dias	60.128	59.173
A vencer de 121 a 180 dias	45.816	112.693
A vencer de 181 a 360 dias	111.906	107.257
A vencer a mais de 360 dias	72.427	74.191
Total a vencer	503.146	560.071
Vencidos de 0 a 30 dias	15.866	16.988
Vencidos de 31 a 60 dias	1.969	55.944
Vencidos de 61 a 90 dias	2.125	3.296
Vencidos de 91 a 120 dias	2.030	3.791
Vencidos de 121 a 180 dias	1.834	6.256
Vencidos de 181 a 360 dias	18.276	2.351
Vencidos a mais de 360 dias	3.969	7.856
Total de vencidos (a)	46.069	96.482
Total	549.215	656.553

- (a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 30 de junho de 2023, essas parcelas representavam 42,4% 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 2022	(1.486)	(22.375)
Constituição	(1.597)	(4.453)
Reversão	1.908	13.550
Saldo em 30 de junho de 2023	(1.175)	(13.278)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
Unidades em construção	849.615	733.299
Unidades construídas	206.927	249.357
Terrenos	1.354.394	956.551
Adiantamento para aquisição de terrenos (a)	41.034	-
Mais valia	3.298	4.502
Provisão para distratos	12.686	20.240
Redução ao valor realizável líquido (b)	(27.243)	(26.715)
Total	2.440.711	1.937.234
Circulante	1.457.556	1.305.659
Não circulante	983.155	631.575

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

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

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

	Provisão para distratos	Redução ao valor realizável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	20.240	(26.715)
Constituição	3.954	(1.689)
Reversão	(11.508)	1.161
Saldo em 30 de junho de 2023	12.686	(27.243)

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

Os encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$14.849 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$10.833 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$14.986 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$40.668 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	139.362
(+) Juros capitalizados	40.668
(-) Juros apropriados	(22.781)
Saldo em 30 de junho de 2023	157.249

6. Investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>06-2023</u>	<u>12-2022</u>	<u>06-2023</u>	<u>12-2022</u>
Investimentos em controladas	1.765.055	1.673.525	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	439.605	471.980	439.605	471.980
Total das participações societárias	2.204.660	2.145.505	439.605	471.980
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	3.298	4.502	-	-
Juros capitalizados (c)	12.370	9.675	-	-
Total dos investimentos	2.424.926	2.364.280	439.605	471.980

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

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

6.1.Principais informações das participações societárias

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de junho de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	357.189	107.060	250.129	(87.882)	250.129	-	(87.882)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	9.975	1.960	8.015	(2.202)	8.015	-	(2.202)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	174.630	69.354	105.276	23.525	105.276	-	23.525
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	69.926	49.531	20.395	8.238	20.395	-	8.238
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.679	1.006	31.673	4.130	31.673	-	4.130
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	36.564	7.323	29.241	528	29.241	-	528
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.899	6.432	19.467	(2.477)	19.467	-	(2.477)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.251	1.113	40.138	2.679	40.138	-	2.679
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.177	58.603	31.574	2.648	31.574	-	2.648
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.553	767	11.786	(2.236)	11.786	-	(2.236)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	472	496	(24)	(57)	-	(24)	(57)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	368	530	(162)	(194)	-	(162)	(194)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.808	4.587	39.221	3.873	39.221	-	3.873
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.002	593	3.409	573	3.409	-	573
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	94.122	53.385	40.737	1.357	40.737	-	1.357
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.347	42.483	47.864	(1.795)	47.864	-	(1.795)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	33.422	23.338	10.084	5.090	8.067	-	4.072
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	52.181	9.418	42.763	5.243	42.763	-	5.243
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.277	312	3.965	180	3.965	-	180
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.177	1	19.176	(1)	19.176	-	(1)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.898	1.317	21.581	3.126	21.581	-	3.126
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	71.360	46.102	25.258	1.700	25.258	-	1.700
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.503	10.678	27.825	(15)	27.825	-	(15)
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.181	30.410	23.771	4.740	23.771	-	4.740
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.097	1.096	4.001	724	4.001	-	724
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.516	17.147	57.369	2.976	57.369	-	2.976
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.547	9.443	20.104	(1.265)	20.104	-	(1.265)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	7.126	2.575	4.551	(244)	4.551	-	(244)
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	439	519	(80)	(149)	-	(80)	(149)
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	213.656	110.646	103.010	(1.345)	103.010	-	(1.345)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	2.053	271	1.782	(81)	1.426	-	(64)
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	86.353	65.541	20.812	15.548	20.812	-	15.548

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de junho de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
					(prejuízo) do exercício		para perda em investimentos	
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.122	38.577	29.545	2.754	29.545	-	2.754
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	10.593	7.374	3.219	650	2.968	-	599
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.549	1.306	22.243	(139)	22.243	-	(139)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.556	814	27.742	574	27.742	-	574
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	629	451	178	(1.696)	178	-	(1.696)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.056	21.842	16.214	(553)	16.214	-	(553)
TGR-J-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.832	41.883	48.949	9.036	48.949	-	9.036
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.249	1.154	1.095	(552)	548	-	(276)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(1)	16	-	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	9	-	9	-	-
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.328	644	1.684	-	1.684	-	-
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	1	16	-	1
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	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%	17	-	17	1	17	-	1
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.639	12.205	50.434	(32)	50.434	-	(32)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.702	22.402	22.300	(69)	22.300	-	(69)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67	50	17	-	17	-	-
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	5	(4)	(5)	-	(4)	(5)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	51	-	51	2	51	-	2
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	632	468	164	(1)	164	-	(1)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de junho de 2023						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
					(prejuízo) do exercício		para perda em investimentos	
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.595	3.257	15.338	(1)	15.338	-	(1)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	159	182	(23)	(55)	-	(23)	(55)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	3	18	-	18	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.472	32.902	52.570	(2.599)	52.570	-	(2.599)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	(1)	100	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	5	-	5	(6)	5	-	(6)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11	-	11	-	11	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13.062	13.179	(117)	(133)	-	(117)	(133)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.257	44.968	53.289	-	53.289	-	-
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	1	(1)	(1)	-	(1)	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.452	15.417	13.035	(3.132)	13.035	-	(3.132)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.689	23.182	4.507	733	4.507	-	733
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	27.803	2.099	25.704	(25)	25.704	-	(25)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.501	2.493	8	(2.201)	8	-	(2.201)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.493	25.714	31.779	(2)	31.779	-	(2)
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.457	40.317	45.140	(70)	45.140	-	(70)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.806	17.444	35.362	249	35.362	-	249
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	2	(2)	(2)	-	(2)	(2)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.028	1.344	16.684	(153)	16.684	-	(153)
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	60.212	17.132	43.080	(32)	43.080	-	(32)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	41.113	28.739	12.374	2.843	12.374	-	2.843
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.323	49	2.274	(1)	2.274	-	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.494	119	1.375	14	1.375	-	14
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.399	163	1.236	(41)	1.236	-	(41)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de junho 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%	685	372	313	(560)	313	-	(560)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	628	680	(52)	457	-	(52)	457
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.130	36.819	8.311	4.870	8.311	-	4.870
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.615	13.242	31.373	590	31.373	-	590
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60.885	31.577	29.308	2.018	29.308	-	2.018
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.484	51.100	19.384	4.824	19.384	-	4.824
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.313	22.297	6.016	(1)	6.016	-	(1)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.275	2.256	19	1	19	-	1
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	82,72%	395.115	312.314	82.801	181	68.493	-	150
Tgrj-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	-	-	-	-
Tur-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Tur-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Tur-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	1	-	1	-	-	-	-
Tgsp-116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Tgsp-117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Tgsp-118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Tgsp-119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Tgsp-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(38.173)	-	11.161
Total de investimentos em controladas						1.765.055	(465)	15.024

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

30 de junho de 2023									
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	63.874	4.450	59.424	8.127	29.712	-	4.064	
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	189.187	112.446	76.741	14.018	31.878	-	5.823	
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	93.523	31.847	61.676	2.113	30.838	-	1.057	
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.474	1.397	69.077	(67)	16.993	-	(16)	
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	204.761	12.001	192.760	13.046	96.380	-	6.523	
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	146.365	2.043	144.322	(179)	59.547	-	(74)	
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	94.286	18.776	75.510	14.853	52.857	-	10.397	
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	102.497	25.733	76.764	1.473	53.735	-	1.031	
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	66.187	31.714	34.473	(1.395)	17.237	-	(698)	
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	28.138	4.213	23.925	898	15.551	-	584	
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	49.391	29.023	20.368	821	17.313	-	698	
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	43.190	24.850	18.340	(29)	17.564	-	(15)	
Total de investimentos em controladas em conjunto						439.605	-	29.374	

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 30/06/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/06/2022
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	396.801	58.789	338.012	(24.601)	338.012	-	(24.601)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	25.041	2.124	22.917	2.065	22.917	-	2.065
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	201.195	126.695	74.500	6.620	69.215	-	6.620
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100.386	88.228	12.158	10.308	11.275	-	10.308
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.649	21.106	35.543	8.488	33.540	-	8.488
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	52.717	11.012	41.705	2.603	39.348	-	2.603
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.954	6.299	28.655	943	28.608	-	943
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.251	1.791	37.460	(2.841)	37.070	-	(2.841)
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.603	45.677	28.926	16	26.774	-	16
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.349	7.327	30.022	3.607	30.022	-	3.607
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	569	536	33	815	33	-	815
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	1.420	1.388	32	1.166	32	-	1.166
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.300	29.952	35.348	6.298	32.229	-	6.298
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.228	1.392	2.836	901	2.836	-	901
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.803	59.423	39.380	1.982	33.257	-	1.982
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.515	29.856	49.659	313	48.791	-	313
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	48.976	35.981	12.995	5.794	10.278	-	4.634
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	52.569	15.315	37.254	7.725	37.254	-	7.725
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.182	6.396	3.786	5.929	3.786	-	5.929
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.149	51	19.098	(26)	19.098	-	(26)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.651	23.196	18.455	8.539	16.965	-	8.539
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.910	28.353	23.557	1.064	21.336	-	1.064
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.403	19.563	27.840	2.825	24.825	-	2.825
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.599	46.568	19.031	(153)	17.530	-	(153)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.415	5.139	16.276	4.462	16.236	-	4.462
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.998	29.821	25.177	31.481	24.949	-	31.481
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.388	17.765	18.623	(391)	15.827	-	(391)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	14.158	7.002	7.156	3.664	6.538	-	3.664
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.322	2.454	2.868	4.586	2.868	-	4.586
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	238.270	133.916	104.354	(107)	104.354	-	(107)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	7.731	3.369	4.362	12.788	3.488	-	10.230
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	79.050	73.786	5.264	(8.122)	5.264	-	(8.122)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 30/06/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/06/2022
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.990	30.945	31.045	2.047	30.191	-	2.047
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	10.006	7.437	2.569	(594)	2.368	-	(548)
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.432	1.049	22.383	(4.151)	22.383	-	(4.151)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.450	3.716	25.734	547	24.179	-	547
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.175	301	1.874	(37)	1.874	-	(37)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.454	17.686	16.768	(1.962)	16.576	-	(1.962)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.603	32.136	35.467	578	32.767	-	578
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.167	519	1.648	(1.456)	824	-	(728)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(1)	10	-	(1)
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.799	116	1.683	1	1.683	-	1
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(2)	15	-	(2)
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(1)	16	-	(1)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.173	14.787	46.386	(2)	46.386	-	(2)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.307	10.938	22.369	(2)	22.369	-	(2)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	-	(1)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	50	1	49	(1)	49	-	(1)
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	-	(2)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	320	154	166	(1)	166	-	(1)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(2)	15	-	(2)
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(2)	15	-	(2)
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(1)	15	-	(1)
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(2)	15	-	(2)
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(2)	15	-	(2)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 30/06/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/06/2022
Investimentos em Controladas								
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.041	2.702	15.339	(28)	15.339	-	(28)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	(2)	15	-	(2)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	961	928	33	560	33	-	560
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	(26)	20	-	(26)
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.199	38.235	48.964	(1)	48.964	-	(1)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(1)	16	-	(1)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102	1	101	(1)	101	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	10	-	10	(1)	10	-	(1)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(204)	16	-	(204)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.963	11.947	16	(1)	16	-	(1)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	93.921	50.491	43.430	(2)	43.430	-	(2)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(6)	18	-	(6)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	1	18	(1)	18	-	(1)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.601	5.025	1.576	(150)	1.576	-	(150)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.080	19.305	3.775	785	2.849	-	785
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	27.085	1.356	25.729	(433)	25.729	-	(433)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.213	5.539	(3.326)	(6.162)	-	(3.326)	(6.162)
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	(532)	45.209	-	(532)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.820	11.707	35.113	(2)	35.113	-	(2)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	(358)	-	-	(358)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.392	1.555	16.837	(38)	16.837	-	(38)
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	58.831	15.719	43.112	(2)	43.112	-	(2)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	45.138	35.857	9.281	845	8.459	-	845
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.317	41	2.276	(2)	2.276	-	(2)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.885	524	1.361	418	1.361	-	418
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.363	86	1.277	9	1.277	-	9

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 30/06/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/06/2022
Investimentos em Controladas								
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	142	873	101	873	-	101
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	608	1.117	(509)	495	-	(509)	495
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.607	30.615	9.992	2.746	8.205	-	2.746
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.675	6.891	30.784	(776)	30.086	-	(776)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.226	20.365	18.861	(1.013)	16.951	-	(1.013)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.758	30.198	14.560	1.095	11.926	-	1.095
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.310	292	6.018	(1)	6.018	-	(1)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(49.334)	-	(10.767)
Total de investimentos em controladas						1.673.525	(3.835)	77.273

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2022	Passivo 31/12/2022	Patrimônio Líquido total 31/12/2022	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 30/06/2022	Investimento 31/12/2022	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2022	Equivalência 30/06/2022
Investimentos em controladas em conjunto								
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	112.627	13.213	99.414	2.475	49.707	-	1.238
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	158.402	95.680	62.722	3.347	26.055	-	1.390
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	155.549	6.782	148.767	1.683	74.384	-	842
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.205	1.062	69.143	(364)	17.009	-	(90)
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	200.566	21.083	179.483	2.935	89.742	-	1.468
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	145.555	1.054	144.501	1	59.621	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	138.853	61.408	77.445	10.598	54.212	-	7.419
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	94.615	19.324	75.291	2.507	52.704	-	1.755
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	58.307	27.889	30.418	(24)	15.209	-	(12)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	27.547	7.737	19.810	2.760	12.877	-	1.794
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	49.221	45.831	3.390	(62)	2.882	-	(53)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	40.867	22.497	18.370	(16)	17.578	-	(8)
Total de investimentos em controladas em conjunto						471.980	-	15.743

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora						Saldo em 06-2023
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	
Participação em controladas	1.673.525	78.530	1.346	(3.370)	-	15.024	1.765.055
Participação em controladas em conjunto	471.980	(61.722)	(27)	-	-	29.374	439.605
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	4.502	-	-	-	(1.204)	-	3.298
Juros Capitalizados	9.675	-	2.695	-	-	-	12.370
Total de investimentos	2.364.280	16.808	4.014	(3.370)	(1.204)	44.398	2.424.926

	Consolidado				
	Saldo em 12-2022	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Equivalência Patrimonial	Saldo em 06-2023
Participação em controladas em conjunto	471.980	(61.722)	(27)	29.374	439.605
Total de investimentos	471.980	(61.722)	(27)	29.374	439.605

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de junho de 2023. A Companhia mantém acordos de quotistas e acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto (“*Joint Venture*”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas de cada negócio. Em 30 de junho de 2023, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$2.301 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$4.648 com probabilidade de perda possível (R\$1.803 ações prováveis e R\$4.406 ações judiciais possíveis em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
Empréstimos de construção (a)	-	-	327.226	238.247
Debêntures (b)	278.450	278.774	278.450	278.774
Total	278.450	278.774	605.676	517.021
(-) Custo de captação	(1.002)	(1.302)	(1.002)	(1.302)
Total empréstimos e financiamentos	277.448	277.472	604.674	515.719
Circulante	13.149	13.173	22.907	35.722
Não circulante	264.299	264.299	581.767	479.997

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

- (a) Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 8,67% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,31% (taxa de juros de 8,67% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 1,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,1% em 31 de dezembro de 2022). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (b) Em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia aprovou a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações em série única da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia, no valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), no valor total de R\$265.000, as quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano-base 252 dias úteis.

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

	Controladora		Consolidado	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
2023	13.149	13.173	18.544	35.722
2024	-	-	87.023	92.626
2025	264.299	264.299	471.920	379.125
2026	-	-	27.187	8.246
	277.448	277.472	604.674	515.719

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Em 30 de junho de 2023, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores financeiros e não há conversibilidade em ações. Especificamente em relação à emissão de debêntures realizada em 18 de fevereiro de 2022 citada anteriormente, compartilhamos as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 03 anos da dívida:

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

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

Empréstimos e financiamentos	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	238.247
(+) Captações	205.487
(-) Amortização principal	(119.292)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	15.965
(-) Juros pagos	(13.181)
Saldo em 30 de junho de 2023	327.226
	Controladora e Consolidado
Debêntures	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	277.472
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	19.855
(-) Juros pagos	(20.179)
(+) Amortização do custo de captação	300
Saldo em 30 de junho de 2023	277.448

- Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$14.849, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$10.663 e os custos com captação no valor de R\$170 foram capitalizados aos estoques de imóveis.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

8. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
Excedente de recebimentos de clientes (a)	115.531	151.374
Obrigações por permutas (b)	277.448	310.892
Total adiantamento de clientes	392.979	462.266
Circulante	207.418	221.473
Não circulante	185.561	240.793

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

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

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
2023	64.968	70.667
2024	92.340	23.844
2025	69.048	2.022
2026	66.757	7
2027	52.122	-
	345.235	96.540
Circulante	114.440	70.667
Não circulante	230.795	25.873

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

As contas a pagar por aquisição de terrenos são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia. A Companhia considerou uma taxa de desconto de 6,52% em 30 de junho de 2023 (7,10% em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

10. Provisões

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	10.693	7.461
Provisão de garantia (Nota 10.2)	39.441	55.407
Outros	199	199
	50.333	63.067
Circulante	10.435	19.841
Não circulante	39.898	43.226

10.1. Provisão para demandas judiciais

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

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

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	4.419	3.042	7.461
(+) Provisões	131	4.155	4.444	8.730
(-) Reversões	-	(3.498)	(352)	(3.850)
(-) Pagamentos	(131)	(800)	(717)	(1.648)
Saldos em 30 de junho de 2023	-	4.276	6.417	10.693

Trabalhistas

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

A Companhia requer das empresas terceirizadas o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, cujos respectivos comprovantes de recolhimentos obrigatórios lhe devem ser apresentados mensalmente. Na existência de reclamação trabalhista contra os terceirizados, a Companhia exige deles a sua exclusão do polo passivo da ação, uma vez que a responsabilidade principal e direta é da empresa terceirizada. Por cautela, a Companhia retém 5% do valor de cada

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

contrato de prestação de serviço com os subempreiteiros e libera a caução apenas 6 meses após o término do contrato, se não houver reclamação trabalhista ativa.

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

Cíveis

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

Tributários

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

Processos com possível probabilidade de perda

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
Cível	44.474	8.958
Trabalhista	28.724	21.558
Tributário	3.990	3.266
	77.188	33.782

10.2. Provisão de garantia

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

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

A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais nos processos de construções e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 30 de junho de 2023, o saldo provisionado de garantia é de R\$39.441, sendo que R\$10.236 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$29.205 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>
(+) Adições	8.090
(-) Reversões	(15.805)
(-) Pagamentos	(8.251)
Saldo em 30 de junho de 2023	<u>39.441</u>

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 30 de junho 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de junho de 2022, foi aprovada a 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, com a consequente emissão de 10.715.984 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Em razão da ratificação, em 31 de março de 2022, o capital social da Companhia era de R\$295.069, representado por 305.435.684 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

11.2. Reserva de capital

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

11.3. Reserva legal

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

11.4. Reserva de investimentos

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

O saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social da Companhia. Atingindo esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

11.5. Dividendos

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

11.6. Plano de investimentos

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Preço médio das Opções	Controladora e Consolidado	
		06-2023	12-2022
Em circulação no início do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos).	18.270.294	20.928.156
Outorgadas durante o exercício		-	-
Com direito prescrito durante o exercício	Em 2022, Opções com preço médio de R\$0,19 (dezenove centavos).	(1.327.878)	(2.657.862)
Exercidas durante o exercício		-	-
Expiradas durante o exercício		-	-
Em circulação no final do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos).	16.942.416	18.270.294
Exercíveis no final do exercício		-	-

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

Não houve nenhuma mudança durante o período findo em 30 de junho de 2023 e no exercício de 2022, sendo mantidas todas as regras e restrições, divulgadas na Nota 14.6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

11.7. Resultado por ação

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

	Controladora e Consolidado	
	06-2023	06-2022
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	28.806	80.357
Média ponderada de ações ordinárias	316.027.409	305.686.237
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	16.942.416	18.270.294
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	332.969.825	323.956.531
Lucro líquido básico por ação	0,0912	0,2629
Lucro líquido diluído por ação	0,0865	0,2480

12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

Contas a receber e pagar com partes relacionadas	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	27	32.057
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	332	23.283
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	-	6.000
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	-	67.424	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	11.752	-	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.200	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.434	-	-
Tgsp-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	284	-	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	257	257	-	-
Tgsj Empreendimentos Imobiliários S.A.	124	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	93	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	3	-	-	-
	22.146	72.208	359	61.340
Circulante	17.363	67.424	359	61.340
Não Circulante	4.783	4.784	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	27	32.057
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	332	23.283
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	-	6.000
Exto Star Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.	-	-	1.232	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.599	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	-	67.424	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.433	4.434	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	93	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	11.752	-	-	-
	16.278	71.951	3.190	61.340
Circulante	11.752	67.424	3.190	61.340
Não Circulante	4.526	4.527	-	-

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

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
Dividendos				
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.690	44.390	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.383	45.384	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.405	12.405	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.547	12.347	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.905	8.905	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	7.796	12.796	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.004	7.004	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.783	6.783	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.258	6.258	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.168	11.868	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	6.019	8.019	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	5.329	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	4.686	4.686	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.196	4.196	-	-
TGSP-22 Spe Ltda.	2.341	6.701	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.279	2.279	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.989	12.769	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.905	1.905	-	-
TGSP-32 Spe Ltda.	1.159	5.159	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.089	1.089	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	878	878	-	-

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
<u>Dividendos</u>				
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	382	381	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	272	446	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	151	151	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	53.239	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	22.368	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20.938	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	19.506	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	6.901	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.966	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.850	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.022	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.592	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.478	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.803	-	-
TGSP-20 Spe Ltda.	-	956	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	907	-	-
TGSP-31 Spe Ltda.	-	693	-	-
Tg Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	-	437	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	180	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	44.199
	165.661	371.966	-	44.199

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
<u>Dividendos</u>				
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	6.901	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	5.329	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.089	1.089	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	382	381	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	44.199
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.226	2.226
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.481	1.481
TUR-10 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	1.097
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	620
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	494	494
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	151	151
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	71	71
	6.802	13.702	4.423	50.339

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	58.820	12.643	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.296	291	-	-
TGSJ- Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.259	-	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.168	11.975	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.513	12.513	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.196	126	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.993	1.047	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.828	4.194	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.811	2.032	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.106	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.352	3.981	-	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda.	-	4.542	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.773	1.965	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.285	4.699	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.932	1.613	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.187	4.119	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	-	3.307	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.272	3.237	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.270	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.884	1.054	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.690	1.207	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.578	3.098	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.494	107	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.352	4.643	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.000	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	949	2.907	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	930	188	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	687	252	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	591	-	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	560	101	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	530	261	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	445	116	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	420	56	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	414	144	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	-	400	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	298	2.638	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44	13	-	-
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	39	-	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	17	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8	-	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	1	-	-
Tgsp-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
Tgrj-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	13.732	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.204	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.374	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.779	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	-	2.638	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	801	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	289	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	265	-	-
Amethyst Spe Ltda.	-	50	-	-
	212.299	127.816	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>				
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.404	6.106	-	-
Caminhos Da Lapa Iii Participações Ltda.	-	4.542	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.285	4.699	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.187	4.119	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	-	3.307	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.884	1.054	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	530	261	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	-	400	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	13.732	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.091	-	-
TGSJ- Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	12.302	-
	18.290	40.311	12.302	-

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	
	06-2023	06-2022
Remuneração base	3.430	3.106
Remuneração variável	5.197	5.781
	8.627	8.887

Outras transações

Dois imóveis na cidade do Rio de Janeiro, onde se situam parte das instalações administrativas da Companhia, são locados junto a empresa do Grupo Brookfield, sendo que para um imóvel foi atribuído o custo mensal de R\$61 no período findo em 30 de junho de 2023 (R\$ 61 em 31 de dezembro de 2022) e para o outro imóvel foi atribuído o custo

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

mensal de R\$17 no período findo em 30 de junho de 2023, reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são respectivamente de dez anos e cinco anos, com término previsto para 31 de maio de 2026 e 30 de novembro de 2027, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel. As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas Tegra Vendas e Tegra Engenharia, no montante de R\$43.062, não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

13. Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	238.371	500.749	377.170	667.853
Receita de venda de terreno	-	-	6.400	63.340
Receita de serviços prestados (b) (Provisão)/reversão para distratos	5.492 1.422	11.860 9.097	2.035 5.256	8.310 (4.042)
Receita operacional bruta	245.285	521.706	390.861	735.461
(-) Impostos sobre as receitas	(10.022)	(19.093)	(14.270)	(29.823)
Receita operacional líquida	235.263	502.613	376.591	705.638

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

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

14. Custos operacionais

	Consolidado			
	Reapresentado (c)			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Construções	(85.532)	(167.993)	(115.087)	(222.502)
Terrenos	(37.861)	(75.674)	(65.067)	(93.110)
Incorporação	(7.800)	(14.069)	(11.954)	(19.583)
Gerenciamento de obra	(4.962)	(11.295)	(8.970)	(18.810)
Permutas	(9.960)	(35.503)	(14.095)	(33.949)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(13.633)	(22.781)	(18.962)	(25.629)
Custo de venda do terreno	-	-	(2.977)	(29.463)
Provisão / (reversão) da provisão para distratos	(1.429)	(7.554)	(4.475)	3.249
Mão de obra	(15.015)	(28.104)	(13.676)	(27.723)
Redução ao valor realizável líquido (a)	1.080	1.161	1.304	651
Provisão para garantia	2.664	(1.755)	(2.126)	(5.282)
Outros custos de incorporação (b)	(213)	1.656	1.182	3.157
	(172.661)	(361.911)	(254.903)	(468.994)

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

(b) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

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

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

	Consolidado	
	06-2023	06-2022
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.895.508	3.171.894
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.184.812	2.289.993
Receita de vendas a apropriar (a-b)	710.696	881.901
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	1.409	7.963
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(11.899)	(19.609)
Receita indenização por distratos	(1.988)	(2.443)
Total provisão para distratos	(12.478)	(14.089)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.349.712	2.132.722
(b) Custo de construção incorridos	(833.689)	(1.511.524)
Encargos financeiros apropriados	(14.441)	(32.237)
(c) Distratos - custos de construção	11.634	17.772
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	527.657	638.970
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	61,77%	70,87%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.418.874	1.250.098
(b) Custo de construção Incorridos	(850.363)	(630.305)
Encargos financeiros apropriados	(12.994)	(12.792)
Total	(863.357)	(643.097)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	568.511	619.793

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

unidades vendidas à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

16. Despesas com vendas

	Consolidado			
	01-04-2023 à 30-06-2023		Reapresentado (a) 01-01-2023 à 30-06-2023	
Comissão de vendas	(4.063)	(9.733)	(7.164)	(18.480)
Despesas comerciais	(2.731)	(7.019)	(5.028)	(9.765)
Estandes de vendas	(9.626)	(19.249)	(10.161)	(19.783)
Promoção e propaganda	(10.232)	(20.765)	(15.856)	(30.054)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	(86)	311	(453)	(783)
	(26.738)	(56.455)	(38.662)	(78.865)

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

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			
	01-04-2023 à 30-06-2023		01-01-2023 à 30-06-2023	
Despesas com assessoria e consultoria	(444)	(444)	(1.223)	(1.223)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	-	-	(5)	(11)
Impostos e taxas	(543)	(764)	(543)	(744)
Depreciação e amortização	-	-	(9)	(18)
Outras despesas	(74)	(145)	(163)	(339)
	(1.061)	(1.353)	(1.943)	(2.335)

	Consolidado			
	01-04-2023 à 30-06-2023		01-01-2023 à 30-06-2023	
Despesas com pessoal	(19.578)	(41.221)	(24.771)	(48.458)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(5.293)	(6.845)	(6.187)	(7.088)
Despesas com assessoria e consultoria	(6.539)	(12.135)	(9.932)	(13.768)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(296)	(437)	(357)	(1.060)
Despesas com viagens	(413)	(690)	(267)	(702)
Impostos e taxas	(817)	(1.464)	(1.048)	(1.359)
Depreciação e amortização	(1.911)	(3.834)	(3.092)	(5.785)
Outras despesas	(972)	(1.959)	481	(1.820)
	(35.819)	(68.585)	(45.173)	(80.040)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(8.184)	(16.904)	(610)	(7.051)
Despesas bancárias	(151)	(288)	(26)	(1.722)
Outras despesas financeiras	(138)	(1.474)	(101)	(218)
Total da despesa financeira	(8.473)	(18.666)	(737)	(8.991)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.277	2.248	1.718	3.371
Outras receitas financeiras	-	117	3	3
Total da receita financeira	1.277	2.365	1.721	3.374
Resultado financeiro líquido	(7.196)	(16.301)	984	(5.617)

	Consolidado			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(2.476)	(9.088)	-	(9.753)
Despesas bancárias	(148)	(375)	(123)	(2.103)
Outras despesas financeiras	(920)	(2.860)	(238)	(541)
Juros arrendamentos	(546)	(1.040)	(595)	(1.261)
Total da despesa financeira	(4.090)	(13.363)	(956)	(13.658)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	11.904	25.901	17.337	31.998
Receitas financeiras de multas e juros sobre contas a receber	-	-	2.256	3.004
Outras receitas financeiras	1.122	2.426	2.945	3.119
Total da receita financeira	13.026	28.327	22.538	38.121
Resultado financeiro líquido	8.936	14.964	21.582	24.463

- (a) Para fins de consolidação, os juros e custos com captação de debêntures capitalizados são reclassificados para a rubrica de estoques de imóveis a comercializar e a apropriação dos juros e custos com captação de debêntures para rubrica de custos operacionais. Os encargos financeiros dos empréstimos de construção são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Amortização de mais valia	(849)	(1.204)	-	-
Outros	377	3.091	(2.482)	(3.974)
	(472)	1.887	(2.482)	(3.974)

	Consolidado			
	Reapresentado (b)			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Reversão para perda de adiantamento a fornecedores	591	1.027	(166)	(157)
Despesas com demandas judiciais	(3.734)	(4.880)	(727)	(1.215)
Gastos com unidades	(1.891)	(4.061)	(966)	(1.966)
Provisão para garantia (a/b)	1.513	9.470	(3.247)	(3.630)
Custas judiciais	(2.226)	(2.624)	(417)	(769)
Provisão redução ao valor realizável líquido	(382)	(1.689)	-	-
Outros	3.046	(259)	(3.578)	(5.314)
	(3.083)	(3.016)	(9.101)	(13.051)

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

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

	Controladora			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	10.034	28.806	45.451	80.357
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(3.412)	(9.794)	(15.453)	(27.321)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva	-	-	-	-
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial	6.359	15.095	16.743	31.625
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	-	-
Créditos fiscais não constituídos	(2.658)	(4.891)	(1.147)	(3.984)
Outras diferenças permanentes	(289)	(410)	(143)	(320)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Consolidado			
	01-04-2023 à 30-06-2023	01-01-2023 à 30-06-2023	01-04-2022 à 30-06-2022	01-01-2022 à 30-06-2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	23.029	56.984	59.583	104.894
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(7.830)	(19.375)	(20.258)	(35.664)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva	-	-	-	-
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial	5.825	9.988	3.145	5.353
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	4.946	12.598	18.811	33.107
Créditos fiscais não constituídos	(10.340)	(28.766)	(12.119)	(18.985)
Outras diferenças permanentes	(3.725)	(1.085)	(2.000)	(4.547)
Imposto de renda e contribuição social	(11.124)	(26.640)	(12.421)	(20.736)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9.470)	(19.483)	(10.673)	(21.750)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.654)	(7.157)	(1.748)	1.014
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(11.124)	(26.640)	(12.421)	(20.736)
Taxa efetiva	48,30%	46,75%	20,85%	19,77%

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	34.371	34.810
PIS e COFINS diferidos	362	714
	34.733	35.524
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.459	9.741
Pis e Cofins diferidos	9.559	11.743
	26.018	21.484
Circulante	8.264	8.367
Não circulante	17.751	13.117

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

	Consolidado	
	06-2023	12-2022
Prejuízo fiscal e base negativa	20.169	17.504
Dif. de critérios IN 84/1.979	(3.809)	(50.807)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	2.370	58.372
Outros	(818)	-
Total débitos diferidos líquidos	17.912	25.069
Ativo diferido	34.371	34.810
Passivo diferido	(16.459)	(9.741)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

21.1. Gestão do risco de capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	06-2023	12-2022	06-2023	12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	277.448	277.472	604.674	515.719
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(86.462)	(31.537)	(384.716)	(471.137)
Dívida líquida	190.986	245.935	219.958	44.582
Patrimônio líquido	2.641.138	2.568.133	2.659.934	2.573.214
	7%	10%	8%	2%

21.2. Risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

21.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

21.4. Gestão de risco de crédito

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

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

21.5. Gestão do risco de liquidez

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 06-2023
Debêntures (Nota 7)	277.448	40.378	304.479	-	344.857
Fornecedores	362	362	-	-	362
Saldo em 30 de junho de 2023	277.810	40.740	304.479	-	345.219

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 06-2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	604.674	45.981	620.606	5.496	672.083
Fornecedores	76.107	76.107	-	-	76.107
Arrendamento mercantil	19.968	6.794	9.609	7.015	23.418
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	345.235	115.303	112.803	118.885	346.991
Saldo em 30 de junho de 2023	1.045.984	244.185	743.018	131.396	1.118.599

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

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

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	13,65%	17,06%	20,48%	10,24%	6,83%
IGP-M	-2,64%	-3,30%	-3,96%	-1,98%	-1,32%
INCC	3,65%	4,56%	5,48%	2,74%	1,83%
TR	1,98%	2,48%	2,97%	1,49%	0,99%
IPCA	4,95%	6,19%	7,43%	3,71%	2,48%

Ativos financeiros

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

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

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

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

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

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 1,98% ao ano. A Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 06-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	86.367	11.789	8.842	5.895
Total dos ativos com riscos financeiros		86.367	11.789	8.842	5.895
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	362	49	62	74
Debêntures	CDI	278.450	38.008	47.511	57.013
Total dos passivos com riscos financeiros		278.812	38.057	47.573	57.087
		Consolidado			
		Posição 06-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	382.991	52.278	39.209	26.139
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	159.452	(4.210)	(3.157)	(2.105)
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	381.331	13.919	10.439	6.959
Total dos ativos com riscos financeiros		923.774	61.987	46.491	30.993

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

		Consolidado			
		Posição 06-2023	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	73.459	10.027	12.534	15.041
Empréstimos de construção	TR	253.767	5.025	6.281	7.537
Debêntures	CDI	278.450	38.008	47.511	57.013
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	321.304	11.728	14.659	17.591
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	9.775	(258)	(323)	(387)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	14.156	701	876	1.051
Arrendamento mercantil	IGP-M	19.968	(527)	(659)	(791)
Total dos passivos com riscos financeiros		970.879	64.704	80.879	97.055

21.7. Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de junho de 2023:

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
	06-2023	06-2023	06-2023	06-2023	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	86.367	86.367	382.991	382.991	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	521.455	535.937	3
	86.367	86.367	904.446	918.928	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	277.448	277.448	604.674	594.145	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	345.235	346.991	3
	277.448	277.448	949.909	941.136	
	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
	12-2022	12-2022	12-2022	12-2022	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	31.519	31.519	466.698	466.698	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	617.139	634.178	3
	31.519	31.519	1.083.837	1.100.876	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	277.472	277.472	515.719	509.194	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	96.540	100.817	3
	277.472	277.472	612.259	610.011	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

22. Informação por segmento

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

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Consolidado 06-2022 Reapresentado (a)		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento (b)	Total
Receita líquida	608.112	97.526	705.638
Custo de vendas e serviços	(423.749)	(45.245)	(468.994)
Lucro bruto	184.363	52.281	236.644
Despesas operacionais	(153.633)	(18.323)	(171.956)
Participação em empresas coligadas	15.743	-	15.743
Lucro operacional antes do resultado financeiro	46.473	33.958	80.431
Resultado financeiro Líquido	19.776	4.687	24.463
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	66.249	38.645	104.894
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(18.679)	(2.057)	(20.736)
Lucro líquido do exercício	47.570	36.588	84.158
Depreciação	(5.747)	(38)	(5.785)
Ativo total	3.551.246	460.811	4.012.057
Passivo total	1.420.872	75.828	1.496.700
Patrimônio Líquido	2.130.374	384.983	2.515.357

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

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

23. Seguros

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

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	315.000
Risco de engenharia	1.467.629
Outros	125.801
	<u>1.908.430</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre julho de 2023 e fevereiro de 2027. A Companhia mantém em 30 de junho 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

24. Transações não envolvendo caixa

A Companhia realizou transações de aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no montante de R\$9.048 no período findo em 30 de junho de 2023 (R\$32.847 em 30 de junho de 2022) não envolvendo caixa. Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa.

25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 06-2023		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2023	3.497	64.968	314.942
2024	6.594	92.340	440.463
2025	6.312	69.048	119.376
2025 em diante	7.015	118.879	-
	23.418	345.235	874.781

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

Em 30 de junho de 2023, a Companhia possui compromissos de R\$362.684 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de agosto de 2023

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 10 de agosto de 2023

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho 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, 10 de agosto de 2023

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

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores