

# **ITR - Informações Trimestrais**

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

30 de setembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

The background image shows a modern outdoor pool area. In the foreground, there is a swimming pool with light blue tiles. To the left, there are lush green plants, including large monstera leaves. In the middle ground, there is a lounge chair with a beige cushion and a small table with two potted plants. To the right, there is a glass-enclosed structure, possibly a pergola or a covered walkway, with a dark metal frame. The sky is clear and blue, suggesting a bright day.

**TEGRA**  
INCORPORADORA

**3T24**

**DIVULGAÇÃO DE  
RESULTADOS**

## TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T24

São Paulo, 7 de novembro de 2024 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), companhia referência no setor de incorporação imobiliária, atuante nos segmentos residenciais de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas e no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre de 2024 (3T24). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$). As informações contábeis foram extraídas das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

## DESTAQUES DO 9M24

<b>Lançamentos</b> <b>R\$1,1 bilhão</b> +352% YoY	<b>Vendas Brutas</b> <b>R\$1,1 bilhão</b> +43% YoY	<b>VSO Bruto</b> <b>36,1% LTM</b> +7,7 p.p. YoY
<b>Receita Líquida</b> <b>R\$914 milhões</b> +16% YoY	<b>Lucro Bruto</b> <b>R\$190 milhões</b> -5% YoY	<b>Margem REF</b> <b>28,2%</b> +2,2 p.p. YoY

### Contatos de RI

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

### Alexandre Wolyneç

CFO e DRI

### Ana Macarena Ruiz Troster

Gerente Geral

### Ivan Silva da Costa

Analista

### Beatriz Moreira Santos

Estagiária

## Sumário

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>RESUMO DE INDICADORES</b> .....	<b>6</b>
<b>PERFORMANCE OPERACIONAL</b> .....	<b>7</b>
LANÇAMENTOS .....	7
VENDAS BRUTAS .....	8
DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS .....	10
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....	11
ESTOQUE .....	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK) .....	13
ENTREGAS.....	14
OBRAS EM ANDAMENTO .....	15
<b>PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b> .....	<b>16</b>
RECEITA LÍQUIDA .....	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA .....	17
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR .....	17
DESPESAS COMERCIAIS .....	18
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS .....	18
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS .....	18
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL .....	19
RESULTADO FINANCEIRO .....	19
RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA .....	20
CONTAS A RECEBER .....	20
ESTRUTURA FINANCEIRA .....	21
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	21
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b> .....	<b>22</b>
DESTAQUES ESG .....	22
<b>ANEXOS</b> .....	<b>23</b>
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO.....	23
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL.....	24
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA.....	25
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK).....	26
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	27
ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS.....	28
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES .....	29
<b>RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES</b> .....	<b>30</b>

## **MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

**É com satisfação que apresentamos os resultados do terceiro trimestre de 2024.**

Chegamos ao final dos nove primeiros meses do ano com um crescimento significativo, tanto em lançamentos quanto em vendas, tendo ambos os indicadores alcançado a marca de R\$1,1 bilhão. Contudo, nesse trimestre, quando os desafios do mercado foram agravados pelas incertezas econômicas e pela retomada do ciclo de elevação dos juros, tivemos uma desaceleração das vendas.

Ao mesmo tempo que duas aquisições importantes, com excelentes perspectivas, reforçaram nosso *landbank*, a rescisão de terrenos inviabilizados por alterações da legislação e pelas condições de mercado ocasionou um impacto negativo pontual no resultado. De outro lado, graças à maior rentabilidade de nossas safras recentes, a margem a apropriar seguiu em trajetória ascendente, atingindo 28,2%.

Vale notar, ainda, que, logo após o encerramento do trimestre, obtivemos o alongamento e a redução do custo de nossa dívida corporativa, a serem refletidos no próximo fechamento.

### **Investimento no Futuro**

Adquirimos, nesse trimestre, três terrenos na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro, RJ), e concluímos a compra de um terreno em Joinville (SC) destinado a desenvolvimento urbano por meio da marca Tamboré. As aquisições somam R\$800 milhões de VGV de lançamento (% Tegra).

Ainda no final do trimestre, lançamos o Ampère Brooklin, voltado ao segmento de alta renda. Composto por uma torre de apartamentos de 262 m<sup>2</sup>, com 4 suítes, e uma torre de *studios*, o empreendimento tem VGV de R\$165 milhões (% Tegra).

### **Disciplina Operacional**

Apesar da desaceleração das vendas no trimestre, os lançamentos e as vendas brutas acumulados de janeiro a setembro deste ano superaram as marcas dos períodos equivalentes de todos os anos anteriores, tendo alcançado, cada qual, R\$1,1 bilhão (% Tegra). Já nos últimos 12 meses, o VSO (vendas sobre oferta) bruto atingiu 36,1%, com crescimento de 7,7 pontos percentuais na comparação anual. Os resultados refletem nossa capacidade de realizar lançamentos de sucesso em todos os mercados de atuação e atestam a importância de nossa plataforma de vendas própria.

No que se refere a entregas, computamos, no trimestre, 572 unidades e R\$399 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) em três empreendimentos no Estado de São Paulo; dois deles no segmento de incorporação vertical, na capital, e um no segmento de desenvolvimento urbano, na cidade de Jundiaí. Chegamos, assim, a R\$1,2 bilhão de entregas no acumulado do ano, com um total de oito empreendimentos já entregues em 2024.

Depois de revisar nosso *landbank* à luz das alterações na legislação e das atuais condições de mercado, optamos por rescindir a compra de cinco terrenos. Dois deles, destinados a incorporação vertical, computavam VGV de R\$1,2 bilhão (%Tegra), e os outros três, com vista a desenvolvimento urbano, R\$180 milhões (% Tegra).

### **Solidez Financeira**

O maior volume de vendas impulsionou a receita líquida acumulada de janeiro a setembro deste ano, que totalizou R\$ 914 milhões, registrando crescimento de 16% em relação ao mesmo período de 2023. Embora nossa margem bruta continue pressionada pelas safras de lançamentos de 2021 e 2022, o aumento do peso das safras de 2023 e 2024, dotadas de melhores margens, fez com que a margem a apropriar seguisse ascendente e se elevasse em 2,2 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, atingindo 28,2%. Note-se ainda que R\$17 milhões do resultado negativo desse trimestre se devem às movimentações de terrenos que já não se mostravam viáveis.

Cabe destacar que mantivemos uma forte estrutura de capital, com dívida líquida equivalente a 13,3% do nosso patrimônio líquido, e que, em outubro, concluímos a captação da 3ª emissão de debêntures da Companhia, no valor de R\$322 milhões, com prazo de 2 anos e remuneração de CDI + 0,60% ao ano. A nova emissão possibilitou o resgate antecipado da 2ª emissão de debêntures, que venceria em fevereiro de 2025 e cuja remuneração era de CDI + 1,9% ao ano.

### **Sustentabilidade**

Em setembro de 2024, aderimos ao Pacto Brasil pela Integridade Empresarial, uma iniciativa da Controladoria Geral da União (CGU). Criado em 2024, o Pacto convida as empresas a assumirem, voluntariamente, o compromisso público com a integridade empresarial.

Na esfera social, novamente contribuímos com a instituição Nosso Olhar, que busca a inclusão de pessoas com deficiência, através do Programa Municipal de Apoio a Projetos Culturais (PROMAC) da cidade de São Paulo. Participamos também da campanha McDia Feliz e da compra de cobertores para pessoas em situação de vulnerabilidade social.

### **Perspectivas**

Atentos a uma conjuntura que reúne, por um lado, um Índice de Confiança do Consumidor (ICC) superior ao verificado em 2023 e uma projeção de crescimento econômico acima de 3% no presente ano e, por outro lado, juros e inflação novamente ascendentes, entramos no trimestre final de 2024 focados no lançamento e na venda de produtos diferenciados, bem como na recuperação das margens. Nosso *landbank premium* e estratégico, nosso time experiente e um balanço robusto viabilizam o crescimento futuro, pautado por rentabilidade e sustentabilidade, e a realização de nosso propósito de incorporar empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor.

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

## RESUMO DE INDICADORES

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Dados Operacionais</b>							
<b>Lançamentos</b>							
Empreendimentos lançados	1	3	-	n.a.	4	2	100%
VGv lançamentos (100%)	329.575	1.005.606	-	n.a.	1.335.181	483.164	176%
VGv lançamentos (% Tegra)	164.788	927.227	-	n.a.	1.092.015	241.583	352%
Número de unidades lançadas	230	695	-	n.a.	925	365	153%
<b>Vendas</b>							
Vendas brutas (100%)	276.826	658.637	392.561	-29%	1.301.778	933.211	39%
Vendas brutas (% Tegra)	232.496	573.495	339.543	-32%	1.141.986	797.874	43%
Número de unidades vendidas	303	586	583	-48%	1.317	1.301	1%
<b>VSO</b>							
VSO bruto trimestral (% Tegra)	6,8%	15,1%	10,0%	-3,2 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto trimestral lançamentos (% Tegra)	4,5%	25,0%	11,1%	-6,6 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto LTM (% Tegra)	36,1%	36,6%	28,4%	7,7 p.p.	n.a	n.a	n.a.
<b>Distratos</b>							
VGv distratos (100%)	29.893	50.598	62.725	-52%	117.710	157.821	-25%
VGv distratos (% Tegra)	24.934	43.776	58.063	-57%	102.099	144.208	-29%
<b>Entregas</b>							
Empreendimentos entregues	3	4	2	50%	8	3	167%
VGv entregue (100%) (VGv de lançamento)	520.128	616.336	298.590	74%	1.276.060	544.667	134%
VGv entregue (% Tegra) (VGv de lançamento)	399.090	616.336	298.590	34%	1.155.022	544.667	112%
Número de unidades entregues	572	800	481	19%	1.519	762	99%
<b>Banco de terrenos (VGv)</b>							
Banco de terrenos - VGv (100%)	11.606.728	12.752.959	11.759.427	-1%	11.606.728	11.759.427	-1%
Banco de terrenos - VGv (% Tegra)	9.412.579	10.343.115	9.290.317	1%	9.412.579	9.290.317	1%
<b>Dados financeiros</b>							
Receita operacional líquida	270.272	325.545	284.268	-5%	914.100	786.881	16%
Lucro bruto	49.525	66.321	60.005	-17%	190.305	200.707	-5%
Margem bruta	18,3%	20,4%	21,1%	-2,8 p.p.	20,8%	25,5%	-4,7 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	23,8%	24,0%	25,7%	-1,9 p.p.	25,5%	30,1%	-4,6 p.p.
Lucro líquido	(22.619)	10.997	7.812	n.a.	(3.226)	38.156	n.a.
Margem líquida	-8,4%	3,4%	2,7%	-11,1 p.p.	-0,4%	4,8%	-5,2 p.p.
ROE LTM	2,6%	3,7%	2,9%	-0,3 p.p.	2,6%	2,9%	-0,3 p.p.
ROE anualizado	-3,3%	1,6%	1,2%	-4,5 p.p.	-0,2%	1,9%	-2,1 p.p.
Receitas a apropriar	673.458	740.831	644.423	5%	673.458	644.423	5%
Resultado a apropriar	190.112	202.789	167.772	13%	190.112	167.772	13%
Margem dos resultados a apropriar	28,2%	27,4%	26,0%	2,2 p.p.	28,2%	26,0%	2,2 p.p.
Dívida líquida / Patrimônio líquido	13,3%	13,1%	10,9%	2,4 p.p.	13,3%	10,9%	2,4 p.p.
Geração/consumo caixa (operacional)	(21.916)	44.948	(121.844)	n.a.	381	(321.145)	n.a.

### PERFORMANCE OPERACIONAL

#### LANÇAMENTOS

A Tegra realizou um lançamento no segmento de alta renda nos últimos dias do 3T24, Ampère Brooklin, totalizando R\$165 milhões de VGV de lançamento (% Tegra).

#### Ampère Brooklin

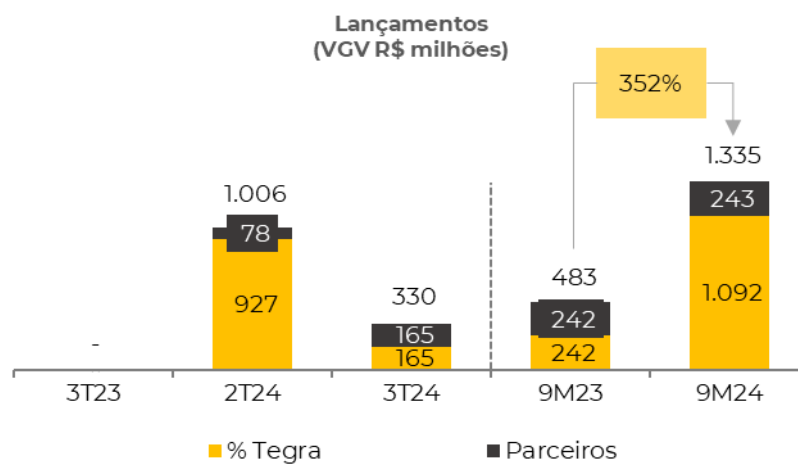
- Alta Renda
- Setembro de 2024
- 42 unidades residenciais
- Brooklin, SP



7%  
vendido<sup>1</sup>

**VGV  
R\$165 MM<sup>2</sup>**

Desta forma, no 9M24 o total lançado atingiu R\$1,1 bilhão (%Tegra), que representa 4,5 vezes o valor lançado no mesmo período do ano anterior.



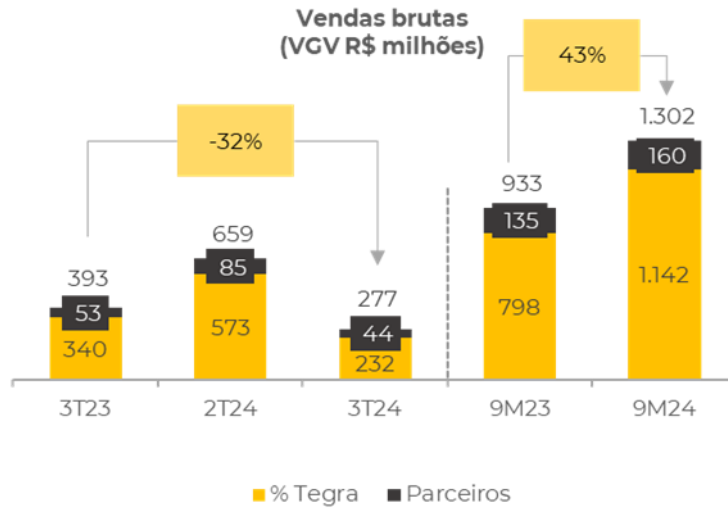
<sup>1</sup> % vendido considerando as unidades residenciais, data base 31/10/2024

<sup>2</sup> % Tegra

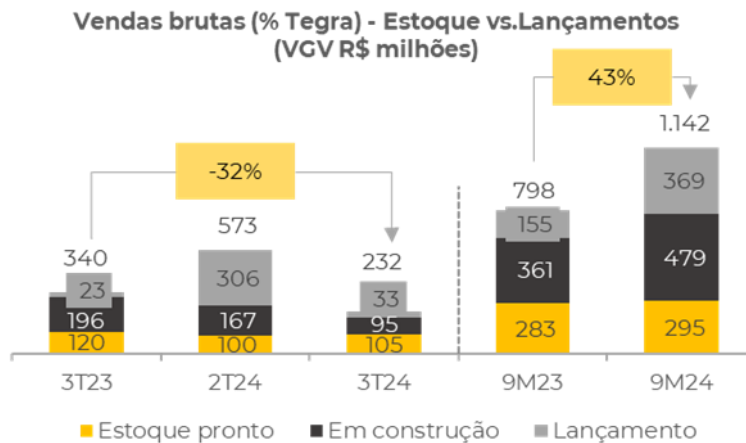


**VENDAS BRUTAS**

No 3T24, as vendas brutas somaram R\$232 milhões (% Tegra). Com isso, as vendas brutas ultrapassaram o patamar de R\$1,1 bilhão (% Tegra) no 9M24, aumento de 43% na comparação anual.



No 3T24, a Companhia seguiu evoluindo nas vendas de estoque pronto<sup>3</sup>, que cresceram 5% na comparação trimestral, atingindo R\$105 milhões. No 9M24, as vendas de lançamento representaram 32% e as vendas de estoque pronto 26% do total vendido no período, enquanto as vendas de estoque em construção apresentaram crescimento de 33% na comparação anual.



<sup>3</sup> Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; Em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

No que tange à localização dos produtos, houve grande representatividade da cidade de São Paulo, que concentrou 60% do total vendido (% Tegra), principalmente nas zonas oeste e sul. Por sua vez, o Rio de Janeiro somou 21% das vendas, Campinas representou 14% e o segmento de loteamentos Tamboré 4% das vendas do trimestre. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

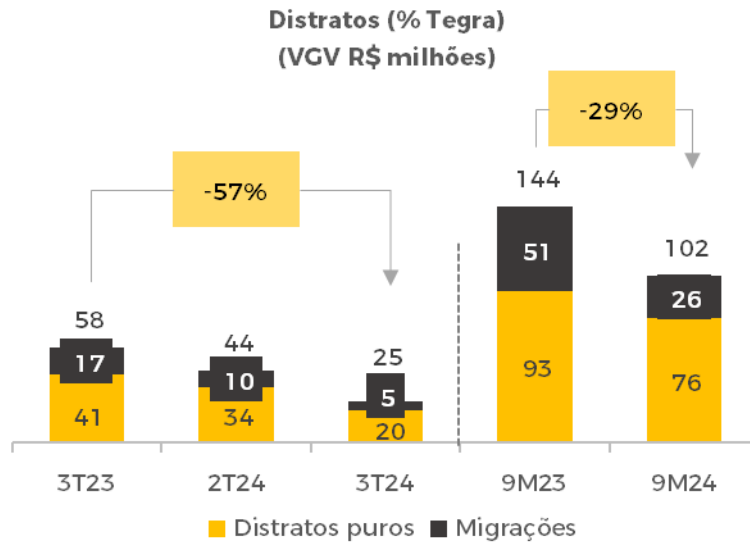
Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unidades (#)
SP - Zona oeste	88.449	60.899	8.070	86
SP - Zona sul	53.162	42.799	3.840	50
SP - Zona leste	31.490	31.490	3.409	53
SP - Zona norte	4.973	4.973	657	11
Campinas	33.673	33.673	3.057	35
Rio de Janeiro	48.599	48.599	3.979	44
Total Tegra	260.346	222.433	23.011	279
Total Tamboré	16.479	10.063	18.588	24
<b>Total</b>	<b>276.826</b>	<b>232.496</b>	<b>41.599</b>	<b>303</b>

Analisando as vendas de incorporação vertical pela ótica de segmentos, alta renda lidera com 46% no 3T24 (% Tegra), seguido pelos segmentos de média-alta e média renda, ambos com 27% das vendas do período. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Segmento	Vendas 100% (R\$ MM)	Vendas % Tegra (R\$ MM)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unidades(#)
Alto	113.728	103.007	8.559	75
Médio alto	84.089	59.155	7.736	101
Médio	62.529	60.271	6.716	103
Total Tegra	260.346	222.433	23.011	279
Total Tamboré	16.479	10.063	18.588	24
<b>Total</b>	<b>276.826</b>	<b>232.496</b>	<b>41.599</b>	<b>303</b>

**DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS**

No 3T24, o valor dos distratos foi de R\$25 milhões, queda de 57% frente ao mesmo período do ano anterior, refletindo a gestão e controles da Companhia referentes a este tema. No 9M24, os distratos totalizaram R\$102 milhões, redução de 29% na comparação anual.



Adicionalmente, cabe destacar que 21% dos distratos do 3T24 decorrem de clientes que terminaram seus contratos originais e migraram para outras unidades em estoque da Companhia, gerando R\$4,3 milhões em novas vendas.

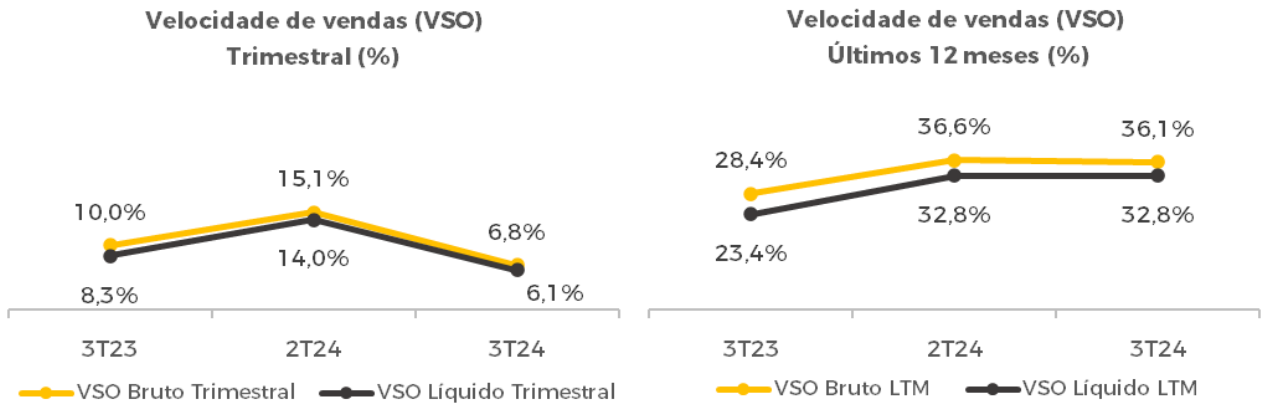
Considerando os distratos totais, as vendas líquidas da Companhia somaram R\$208 milhões (% Tegra) no 3T24, totalizando R\$1,0 bilhão nos 9M24, aumento de 59% na comparação anual.

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

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Distratos (R\$ mil)</b>							
Vendas brutas	<b>232.496</b>	573.495	339.543	-32%	<b>1.141.986</b>	797.874	43%
Distratos	<b>(24.934)</b>	(43.776)	(58.063)	-57%	<b>(102.099)</b>	(144.208)	-29%
Distratos puros	(19.737)	(34.146)	(41.263)	-52%	(75.967)	(92.958)	-18%
Migrações	(5.197)	(9.630)	(16.800)	-69%	(26.132)	(51.250)	-49%
Vendas líquidas	<b>207.562</b>	529.718	281.480	-26%	<b>1.039.887</b>	653.666	59%
<b>Distratos / Vendas brutas</b>	<b>10,7%</b>	<b>7,6%</b>	<b>17,1%</b>	<b>-6,4p.p</b>	<b>8,9%</b>	<b>18,1%</b>	<b>-9,2p.p</b>

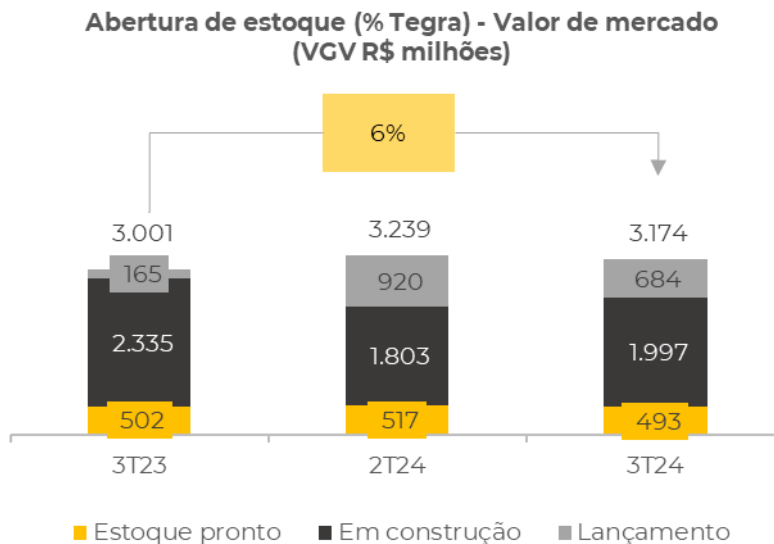
### VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice de VSO bruto da Companhia atingiu 6,8% no 3T24, com um VSO bruto dos últimos doze meses (LTM) de 36,1%, aumento de 7,7 p.p. na comparação anual. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (17,3%), seguido pelo estoque em construção (4,6%) e por lançamentos (4,5%).



### ESTOQUE

Ao final do 3T24, o estoque da Companhia somava R\$3,2 bilhões (% Tegra) em valor de mercado, redução de 2% frente ao trimestre anterior, principalmente concentrada no estoque de lançamentos. O estoque pronto apresentou leve redução e se manteve em um patamar saudável, equivalente a 16% do estoque total do trimestre.



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

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23
<b>Região</b>				
SP - Zona oeste	<b>289.864</b>	348.069	602.383	-52%
SP - Zona sul	<b>1.335.353</b>	1.220.914	1.438.973	-7%
SP - Zona leste	<b>261.741</b>	286.415	442.927	-41%
SP - Zona norte	<b>6.734</b>	11.961	36.108	-81%
Campinas	<b>466.915</b>	512.565	222.071	110%
Rio de Janeiro	<b>717.671</b>	754.812	223.997	220%
Total Tegra	<b>3.078.277</b>	3.134.736	2.966.459	4%
Total Tamboré	<b>95.657</b>	104.604	34.974	174%
<b>Total</b>	<b>3.173.934</b>	3.239.339	3.001.433	6%

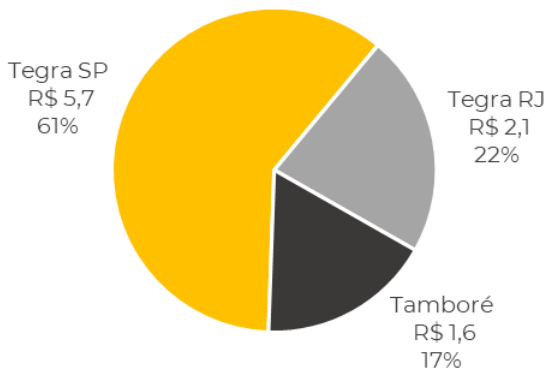
A tabela abaixo exhibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23
<b>Segmento</b>				
Alto	<b>2.128.513</b>	2.045.288	1.671.486	27%
Médio alto	<b>459.710</b>	538.473	575.925	-20%
Médio	<b>490.054</b>	550.975	719.048	-32%
Total Tegra	<b>3.078.277</b>	3.134.736	2.966.459	4%
Total Tamboré	<b>95.657</b>	104.604	34.974	174%
<b>Total</b>	<b>3.173.934</b>	3.239.339	3.001.433	6%

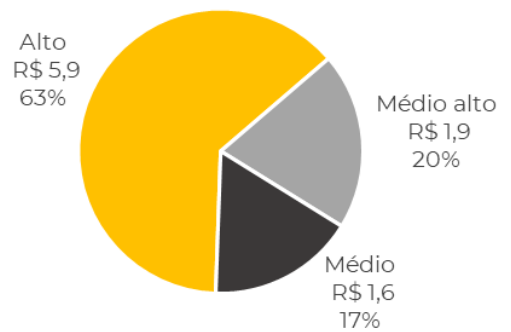
**BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)**

O banco de terrenos<sup>4</sup> da Companhia totalizou R\$9,4 bilhões de VGV (% Tegra) no 3T24, sendo 61% para incorporação vertical nas cidades de São Paulo e Campinas, 22% para incorporação vertical na cidade do Rio de Janeiro e 17% para desenvolvimento urbano sob a marca Tamboré. O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados (84%) e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta (16%).

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

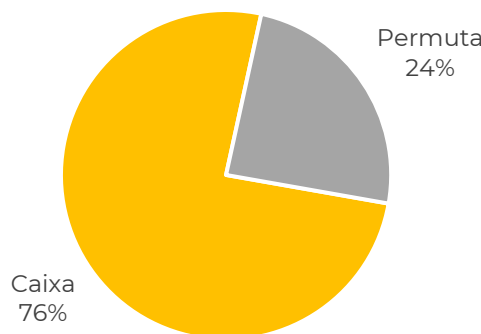


**Banco de terrenos por segmento (% Tegra) (VGV em R\$ bilhões)**



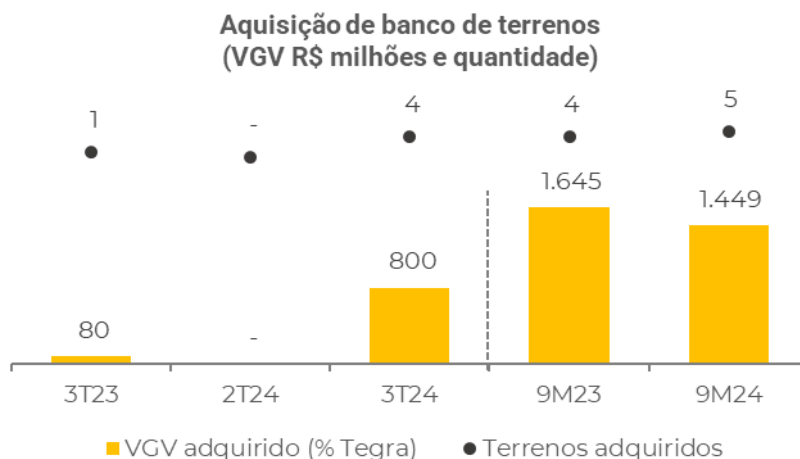
Cabe destacar que 24% do nosso banco de terrenos para incorporação vertical foi adquirido por meio de permutas, enquanto o restante foi adquirido em caixa. Se considerarmos as últimas 4 aquisições, uma foi realizada principalmente em permuta, uma aquisição com três lotes foi paga à vista, e o prazo médio de parcelamento das outras duas aquisições foi de 47 meses.

**Forma de aquisição**



<sup>4</sup> Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

No 3T24, adquirimos três terrenos na Barra da Tijuca, somando um VGV de lançamento (% Tegra) de R\$713 milhões. Adicionalmente, concluímos a compra de um terreno em Joinville, Santa Catarina, destinado a desenvolvimento urbano por meio da marca Tamboré, no valor de R\$ 87 milhões de VGV de lançamento (% Tegra). Por fim, cabe destacar que revisamos nosso *landbank* e optamos por rescindir cinco terrenos que não se mostraram mais viáveis à luz da legislação e condições de mercado atuais. Destes, dois são terrenos para incorporação vertical com VGV (%Tegra) de R\$1,2 bilhão e três são terrenos para desenvolvimento urbano com R\$ 180 milhões de VGV (% Tegra).



## ENTREGAS

No 3T24, a Tegra entregou<sup>5</sup> três empreendimentos, sendo dois na cidade de São Paulo, no segmento de incorporação vertical, e um na cidade de Jundiaí, no segmento de loteamentos. As entregas somaram R\$399 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 572 unidades.

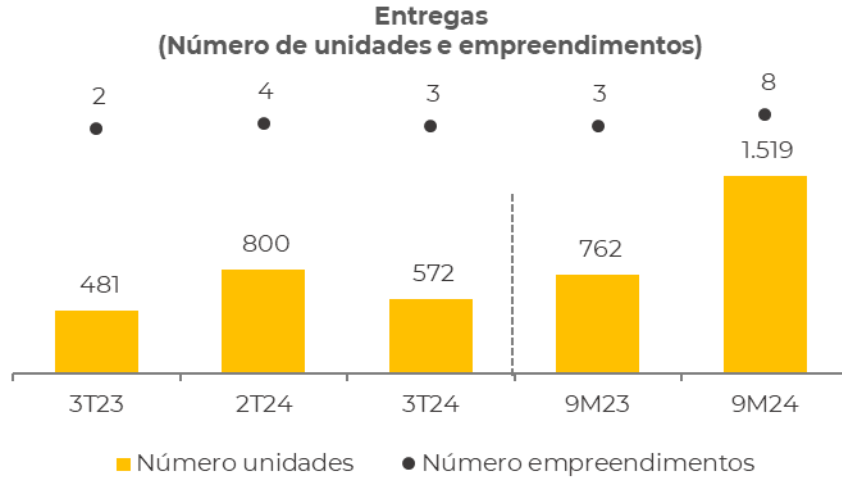
Dessa forma, as entregas do 9M24, totalizaram R\$1,2 bilhão de VGV de lançamento (% Tegra), mais que dobrando na comparação anual.

A tabela abaixo detalha as entregas realizadas no 3T24:

Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m <sup>2</sup> )	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)	%Tegra
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 3	SP - Zona oeste	jun-21	jul-24	20.224	198.197	77.158	171	50%
Tamboré Jundiaí	SP - Jundiaí	dez-21	jul-24	145.563	93.888	93.888	126	90%
Universo Tatuapé - Esfera	SP - Zona leste	dez-21	ago-24	24.377	228.044	228.044	275	100%
<b>Total Tegra</b>				44.601	426.240	305.201	446	
<b>Total Tamboré</b>				145.563	93.888	93.888	126	
<b>Total</b>				<b>190.164</b>	<b>520.128</b>	<b>399.090</b>	<b>572</b>	

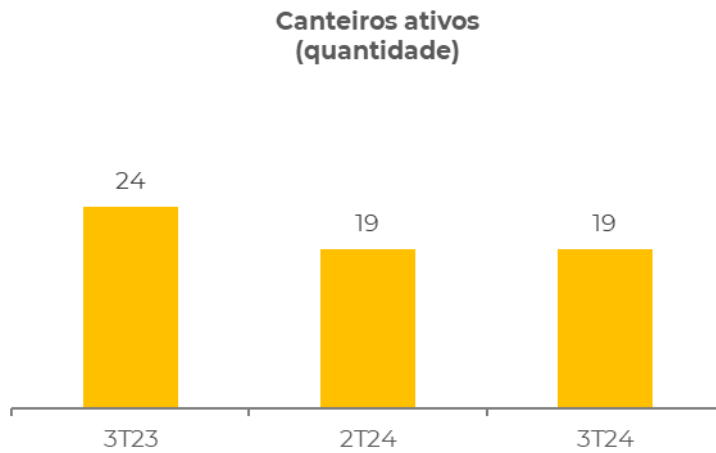
<sup>5</sup> São considerados empreendimentos entregues aqueles com Habite-se expirado

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



### OBRAS EM ANDAMENTO

Ao final do 3T24, a Companhia administrava 19 canteiros de obras ativos, número estável frente ao trimestre anterior. Tivemos três empreendimentos entregues no período e o início das obras dos projetos Luce Cambuí, Ypy Alto do Ipiranga e Tamboré Miranda.

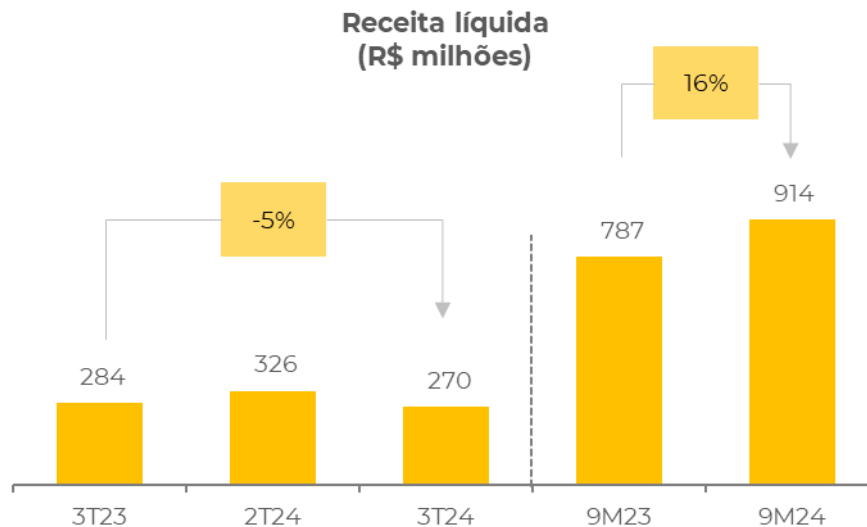




### PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

#### RECEITA LÍQUIDA

No 3T24, a receita líquida da Companhia atingiu R\$270 milhões, retração de 5% frente ao mesmo período do ano anterior, seguindo a desaceleração de vendas do período. Não obstante, no 9M24, a receita líquida atingiu R\$914 milhões, subindo 16% na comparação anual, refletindo a robusta performance operacional.



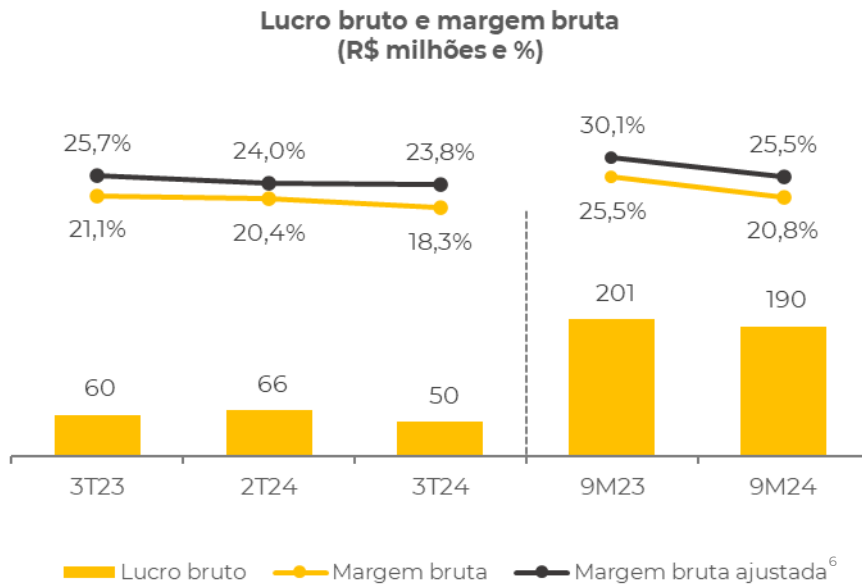
Na tabela abaixo, demonstramos a quebra da receita líquida por safra de lançamento. No 3T24, 72% da receita líquida foi oriunda dos projetos lançados em 2021 e 2022, safras fortemente impactadas pelo aumento expressivo do INCC durante os últimos anos.

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Receita por safra de lançamento (R\$ mil)</b>							
2024	<b>12.194</b>	68.323	-	n.a.	<b>80.517</b>	-	n.a.
2023	<b>19.141</b>	19.905	-	n.a.	<b>57.821</b>	-	n.a.
2022	<b>75.890</b>	82.217	58.369	30%	<b>265.876</b>	149.747	78%
2021	<b>119.894</b>	126.055	125.864	-5%	<b>365.227</b>	315.955	16%
2020	<b>27.905</b>	20.645	36.327	-23%	<b>78.396</b>	120.463	-35%
2019 ou anterior	<b>6.281</b>	6.096	63.167	-90%	<b>51.157</b>	196.903	-74%
Outros	<b>8.966</b>	2.305	541	1557%	<b>15.107</b>	3.809	297%
<b>Total</b>	<b>270.272</b>	325.545	284.268	-5%	<b>914.100</b>	786.877	16%

**LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA**

No 3T24, o lucro bruto foi de R\$50 milhões, com uma margem bruta ajustada de 23,8%, praticamente estável na comparação trimestral. A queda de 1,9 p.p. comparada ao 3T23 está relacionada ao maior peso das safras dos lançamentos de 2021 e 2022 em nossos resultados, conforme detalhado na seção anterior. Adicionalmente, tivemos um impacto de 2,2 p.p. na margem bruta do 3T24 relacionado a aumento de custo orçado, principalmente em dois projetos de loteamento urbano.

No 9M24, o lucro bruto totalizou R\$190 milhões, com uma margem bruta ajustada de 25,5%.



**RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR**

No 3T24, a receita de vendas a apropriar somou R\$673 milhões, e a margem bruta a apropriar (margem REF) seguiu sua trajetória de alta, atingindo 28,2%, aumento de 0,8 p.p. em relação ao trimestre anterior. Este é o maior patamar registrado para este indicador desde o 1T23, beneficiado pela maior rentabilidade dos lançamentos de 2023 e 2024.

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23
<b>Resultado futuro / margem bruta a apropriar</b>				
Receita de vendas a apropriar	<b>673.458</b>	740.831	644.423	5%
Custo orçado a apropriar	<b>(483.346)</b>	(538.042)	(476.651)	1%
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>190.112</b>	<b>202.789</b>	<b>167.772</b>	<b>13%</b>
<b>Margem bruta a apropriar (%)</b>	<b>28,2%</b>	<b>27,4%</b>	<b>26,0%</b>	<b>2,2 p.p.</b>

<sup>6</sup> Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

### DESPESAS COMERCIAIS

No 3T24, as despesas comerciais registraram R\$26 milhões, ou 9,7% da receita líquida, patamar praticamente estável frente ao mesmo período do ano anterior.

Dessa forma, no 9M24, as despesas comerciais atingiram R\$90 milhões, representando 9,9% da receita líquida, melhora de 0,8 p.p. na comparação anual.

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Despesas comerciais</b>							
Comissão de vendas	<b>(4.598)</b>	(6.474)	(6.793)	-32%	<b>(16.921)</b>	(16.526)	2%
Despesas comerciais	<b>(3.810)</b>	(7.362)	(4.206)	-9%	<b>(14.127)</b>	(11.225)	26%
Estandes de vendas	<b>(8.906)</b>	(7.756)	(7.831)	14%	<b>(22.525)</b>	(27.080)	-17%
Promoção e propaganda	<b>(9.089)</b>	(15.254)	(9.238)	-2%	<b>(37.288)</b>	(30.003)	24%
Reversão/prov. p/ perdas de cré. esperadas	<b>69</b>	125	(8)	-963%	<b>388</b>	303	28%
<b>Total</b>	<b>(26.334)</b>	<b>(36.721)</b>	<b>(28.076)</b>	<b>-6%</b>	<b>(90.473)</b>	<b>(84.531)</b>	<b>7%</b>
<b>% da receita líquida</b>	<b>-9,7%</b>	<b>-11,3%</b>	<b>-9,9%</b>	<b>0,2 p.p.</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-10,7%</b>	<b>0,8 p.p.</b>

### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T24, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$30 milhões, redução de 11% frente ao 3T23. Com isso, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$102 milhões no 9M24, redução nominal de 1%, na comparação anual, fruto do foco da empresa em eficiência.

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Despesas gerais e administrativas</b>							
Despesas com pessoal	<b>(20.855)</b>	(18.990)	(19.897)	5%	<b>(61.278)</b>	(61.118)	0%
Part. nos lucros, honorários e gratificações	<b>(225)</b>	(4.301)	(1.588)	-86%	<b>(9.501)</b>	(8.433)	13%
Assessoria e consultoria	<b>(6.510)</b>	(6.309)	(7.560)	-14%	<b>(18.229)</b>	(19.695)	-7%
Impostos e taxas	<b>140</b>	(379)	(446)	-131%	<b>(1.500)</b>	(1.910)	-21%
Depreciação e amortização	<b>(1.616)</b>	(1.457)	(3.195)	-49%	<b>(7.086)</b>	(7.029)	1%
Outras despesas	<b>(1.421)</b>	(1.237)	(1.641)	-13%	<b>(4.673)</b>	(4.727)	-1%
<b>Total</b>	<b>(30.487)</b>	<b>(32.673)</b>	<b>(34.327)</b>	<b>-11%</b>	<b>(102.267)</b>	<b>(102.912)</b>	<b>-1%</b>
<b>% da receita líquida</b>	<b>-11,3%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-12,1%</b>	<b>0,8 p.p.</b>	<b>-11,2%</b>	<b>-13,1%</b>	<b>1,9 p.p.</b>

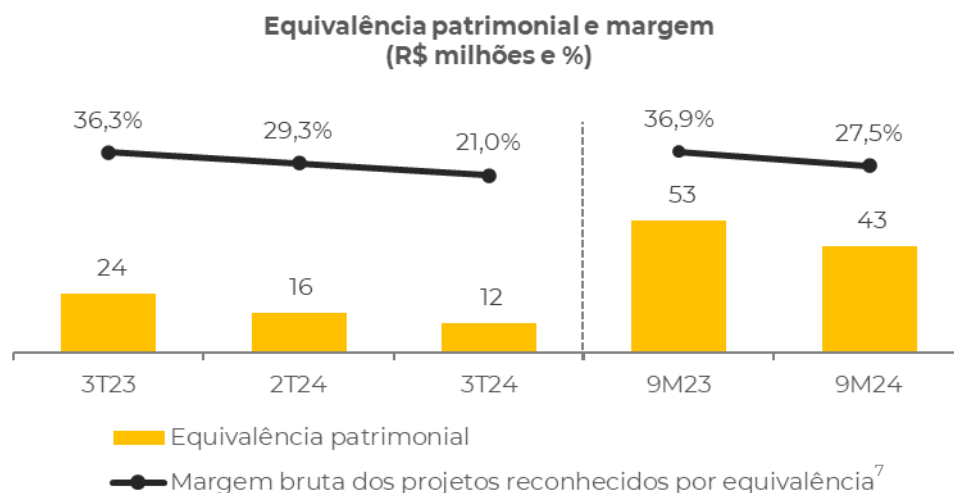
### OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

As outras despesas e receitas operacionais apresentaram um resultado negativo de R\$23 milhões no 3T24, frente aos R\$15 milhões negativos registrados no 3T23. Esta variação deve-se, principalmente, às despesas relacionadas com as movimentações de terrenos que não se mostraram mais viáveis à luz da legislação e condições de mercado atuais. No 9M24, as outras despesas e receitas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$21 milhões, ante R\$18 milhões negativos no 9M23.

### EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 3T24, os projetos reconhecidos via equivalência patrimonial contribuíram com R\$12 milhões para o resultado da Companhia, comparado aos R\$24 milhões registrados no 3T23. Já a margem bruta destes projetos caiu para 21,0%, devido ao impacto de aumento de custo orçado.

No 9M24, o resultado de equivalência totalizou R\$43 milhões, com uma margem bruta de 27,5%.



### RESULTADO FINANCEIRO

No 3T24, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$2 milhões, ante R\$9 milhões positivos no 3T23. Essa redução deve-se, principalmente, à redução em rendimentos de aplicações financeiras, dado a queda da Selic e ao menor saldo de caixa da Companhia no período.

No acumulado do ano até setembro, o resultado financeiro foi positivo em R\$5 milhões, comparado a R\$24 milhões positivos no 9M23. Além dos motivos detalhados acima, em 2024, uma parcela relevante dos juros das debêntures deixou de ser apropriada ao custo e passou a ser apropriada na despesa financeira, uma vez que quatro dos cinco empreendimentos contemplados por esse financiamento foram entregues.

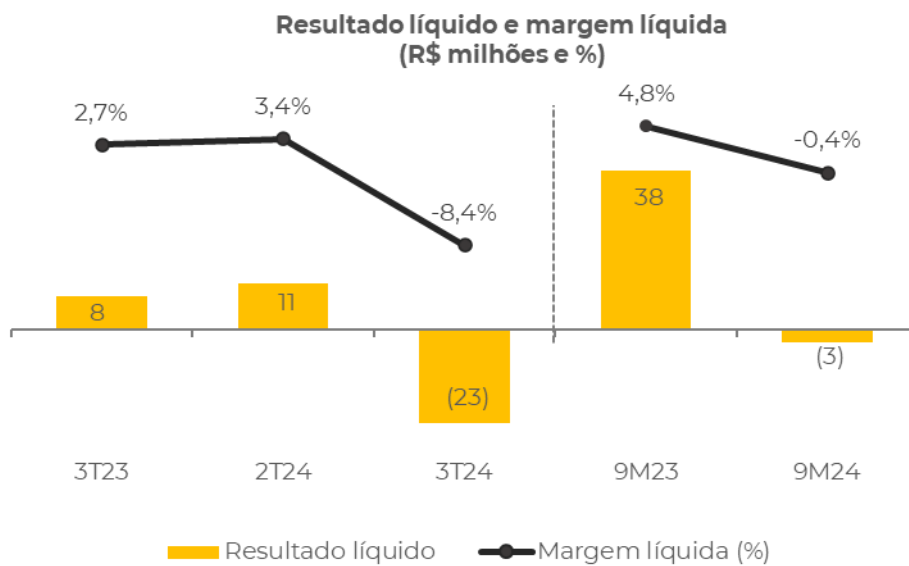
	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Resultado financeiro</b>							
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(8.406)	(11.283)	(8.501)	-1%	(29.076)	(17.589)	65%
Outras despesas financeiras	(1.005)	(1.169)	1.653	n.a.	(3.381)	(2.622)	29%
<b>Despesas financeiras totais</b>	<b>(9.411)</b>	<b>(12.452)</b>	<b>(6.848)</b>	<b>37%</b>	<b>(32.457)</b>	<b>(20.211)</b>	<b>61%</b>
Rendimentos de aplicações financeiras	8.996	9.749	13.027	-31%	29.896	38.928	-23%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	636	374	-	n.a.	2.202	-	n.a.
Outras receitas financeiras	1.803	2.060	2.752	-34%	5.121	5.178	-1%
<b>Receitas financeiras totais</b>	<b>11.435</b>	<b>12.183</b>	<b>15.779</b>	<b>-28%</b>	<b>37.219</b>	<b>44.106</b>	<b>-16%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>2.024</b>	<b>(269)</b>	<b>8.931</b>	<b>-77%</b>	<b>4.762</b>	<b>23.895</b>	<b>-80%</b>
<b>Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)</b>	<b>(14.713)</b>	<b>(11.938)</b>	<b>(13.167)</b>	<b>12%</b>	<b>(42.597)</b>	<b>(35.948)</b>	<b>18%</b>

<sup>7</sup> Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

## RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3T24, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$23 milhões, frente ao lucro líquido de R\$8 milhões apresentado no mesmo período do ano anterior.

Com isso, no 9M24, o prejuízo líquido somou R\$3 milhões. Cabe destacar que, excluindo os impactos não recorrentes relacionados às movimentações de terrenos que já não se mostravam viáveis, teríamos apresentado um lucro líquido de R\$14 milhões no acumulado do ano até setembro.



## CONTAS A RECEBER

Apresentamos abaixo a totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira. Ao final do 3T24, nosso contas a receber atingiu R\$1,1 bilhão, crescendo 15% na comparação anual.

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23
<b>Contas a receber (R\$ mil)</b>				
Contas a receber - Receita realizada <sup>1</sup>	<b>595.136</b>	658.848	557.648	7%
Contas a receber - Receita a apropriar	<b>673.458</b>	740.831	644.423	5%
Adiantamento de clientes <sup>2</sup>	<b>(181.094)</b>	(210.348)	(252.600)	-28%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>1.087.500</b>	<b>1.189.331</b>	<b>949.471</b>	<b>15%</b>

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

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Ao final de setembro/24, a Companhia possuía R\$328 milhões em caixa, e um endividamento bruto de R\$690 milhões, dos quais R\$422 milhões relacionados a empréstimos de construção (SFH) e R\$268 milhões à segunda emissão de debêntures da Companhia. Dessa forma, a Companhia possuía dívida líquida de R\$362 milhões, ou 13,3% do Patrimônio Líquido, patamar praticamente estável quando comparado ao trimestre anterior.

Cabe destacar que, em outubro, concluímos a captação da 3ª emissão de debêntures da Companhia, vinculadas como lastro para certificados de recebíveis imobiliários. Com forte demanda pelo papel, alcançamos o valor máximo da operação, de R\$322 milhões, que possui prazo de 2 anos e remuneração de CDI + 0,60% ao ano. Essa operação possibilitou o resgate antecipado da 2ª emissão de debêntures em 15 de outubro.

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23
<b>Estrutura financeira</b>				
Empréstimos de construção SFH	<b>421.683</b>	452.639	384.862	10%
Debêntures	<b>267.880</b>	275.681	267.738	0%
<b>Dívida bruta</b>	<b>689.563</b>	<b>728.320</b>	<b>652.600</b>	<b>6%</b>
<b>Caixa</b>	<b>327.683</b>	<b>370.069</b>	<b>359.049</b>	<b>-9%</b>
Dívida líquida	<b>361.880</b>	358.251	293.551	23%
Dívida líquida (ex-SFH)	<b>(59.803)</b>	(94.388)	(91.311)	-35%
Patrimônio líquido	<b>2.722.579</b>	2.744.845	2.686.158	1%
<b>Dívida líquida / Patrimônio líquido</b>	<b>13,3%</b>	<b>13,1%</b>	<b>10,9%</b>	<b>2,4 p.p.</b>
<b>Dívida líquida (ex-SFH) / Patrimônio líquido</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>1,2 p.p.</b>

Em relação às dívidas de projetos, no 3T24, a Companhia obteve liberação da contratação de planos empresários referentes aos empreendimentos Luce Cambuí e Ypy Alto do Ipiranga e realizou a amortização integral de quatro planos empresários, referentes aos empreendimentos TEG Mooca, Skylux by Tegra, Gravura Perdizes e Soma Perdizes, entregues em novembro/23, abril/24, abril/24 e maio/24 respectivamente.

## GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 3T24, a Tegra registrou consumo de caixa total de R\$42 milhões, com consumo de caixa operacional de R\$22 milhões. Desconsiderando os pagamentos relacionados a terrenos, a Companhia apresentou uma geração de caixa operacional de R\$17 milhões. No 9M24, apresentamos um consumo de caixa total de R\$75 milhões, com geração de caixa operacional de R\$381 mil, ou R\$101 milhões desconsiderando pagamentos relacionados a terrenos. No acumulado do ano, registramos melhoras em todos os indicadores de caixa, conforme apresentado na tabela abaixo:

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Fluxo de Caixa (R\$ mil)</b>							
Fluxo de Caixa Total	<b>(42.386)</b>	(33.417)	(25.667)	(16.719)	<b>(75.191)</b>	(112.088)	36.897
Fluxo de Caixa Operacional	<b>(21.916)</b>	44.948	(121.844)	99.928	<b>381</b>	(321.145)	321.526
Fluxo de Caixa Operacional ex-pagamento de terrenos	<b>16.917</b>	75.597	(78.821)	95.738	<b>101.411</b>	(182.272)	283.683

## OUTRAS INFORMAÇÕES

### DESTAQUES ESG

#### E

- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 91,63%<sup>8</sup>.
- O consumo de água totalizou 14.613,66 m<sup>3</sup> no período<sup>8</sup>.
- O consumo total de energia foi de 503.902,87 kWh no trimestre<sup>8</sup>.
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 5.023,75tCO<sub>2</sub>, considerando os escopos 1, 2 e 3, sendo 100% compensadas<sup>8</sup>.

#### S

- O número de empregos totalizou 2.465, sendo 1.299 diretos e 1.166 indiretos.
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 2.037 horas.
- **Apoio à instituição Nosso Olhar**, que busca a inclusão de pessoas com deficiências, através do Programa Municipal de Apoio a Projetos Culturais (PROMAC).
- **Compra de cobertores** para pessoas em situação de vulnerabilidade social.
- **Apoio à campanha do McDia Feliz**, cuja doação contribui para programas educacionais da rede pública de ensino e para o combate ao câncer infantojuvenil.

#### G

- Em setembro de 2024, aderimos ao Pacto Brasil pela Integridade Empresarial, uma iniciativa da Controladoria Geral da União (CGU). Criado em 2024, o Pacto convida as empresas a assumirem, voluntariamente, compromisso público com a integridade empresarial.

<sup>8</sup> Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

## ANEXOS

### ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>275.906</b>	<b>332.434</b>	<b>293.591</b>	<b>-6,0%</b>	<b>933.898</b>	<b>815.297</b>	<b>14,5%</b>
Incorporação e vendas imobiliárias	274.754	330.134	289.704	-5,2%	925.824	799.550	15,8%
Serviços prestados	1.152	2.300	3.887	-70,4%	8.074	15.747	-48,7%
Deduções da receita bruta	(5.634)	(6.889)	(9.323)	-39,6%	(19.798)	(28.416)	-30,3%
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>270.272</b>	<b>325.545</b>	<b>284.268</b>	<b>-4,9%</b>	<b>914.100</b>	<b>786.881</b>	<b>16,2%</b>
<b>Custos de incorporação e vendas imobiliárias total</b>	<b>(220.747)</b>	<b>(259.224)</b>	<b>(224.263)</b>	<b>-1,6%</b>	<b>(723.795)</b>	<b>(586.174)</b>	<b>23,5%</b>
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(206.034)	(247.286)	(211.096)	-2,4%	(681.198)	(550.226)	23,8%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(14.713)	(11.938)	(13.167)	11,7%	(42.597)	(35.948)	18,5%
<b>Lucro bruto</b>	<b>49.525</b>	<b>66.321</b>	<b>60.005</b>	<b>-17,5%</b>	<b>190.305</b>	<b>200.707</b>	<b>-5,2%</b>
Margem bruta	18,3%	20,4%	21,1%	-2,8 p.p.	20,8%	25,5%	-4,7 p.p.
Margem bruta ex-juros	23,8%	24,0%	25,7%	-1,9 p.p.	25,5%	30,1%	-4,6 p.p.
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(79.546)</b>	<b>(59.711)</b>	<b>(77.302)</b>	<b>2,9%</b>	<b>(213.335)</b>	<b>(205.358)</b>	<b>3,9%</b>
Despesas com vendas	(26.334)	(36.721)	(28.076)	-6,2%	(90.473)	(84.531)	7,0%
Despesas gerais e administrativas	(30.487)	(32.673)	(34.327)	-11,2%	(102.267)	(102.912)	-0,6%
Outras (despesas) e receitas	(22.725)	9.683	(14.899)	52,5%	(20.595)	(17.915)	15,0%
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>11.804</b>	<b>16.157</b>	<b>23.688</b>	<b>-50,2%</b>	<b>42.822</b>	<b>53.062</b>	<b>-19,3%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>2.024</b>	<b>(269)</b>	<b>8.931</b>	<b>-77,3%</b>	<b>4.762</b>	<b>23.895</b>	<b>-80,1%</b>
Receitas financeiras	11.435	12.183	15.779	-27,5%	37.219	44.106	-15,6%
Despesas financeiras	(9.411)	(12.452)	(6.848)	37,4%	(32.457)	(20.211)	60,6%
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(16.193)</b>	<b>22.498</b>	<b>15.322</b>	<b>n.a.</b>	<b>24.554</b>	<b>72.306</b>	<b>-66,0%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(6.426)</b>	<b>(11.501)</b>	<b>(7.510)</b>	<b>-14,4%</b>	<b>(27.780)</b>	<b>(34.150)</b>	<b>-18,7%</b>
Corrente	(7.926)	(15.406)	(7.332)	8,1%	(32.059)	(26.815)	19,6%
Diferido	1.500	3.905	(178)	n.a.	4.279	(7.335)	n.a.
<b>Lucro líquido do período/exercício</b>	<b>(22.619)</b>	<b>10.997</b>	<b>7.812</b>	<b>n.a.</b>	<b>(3.226)</b>	<b>38.156</b>	<b>n.a.</b>
Margem líquida do período/exercício	-8,4%	3,4%	2,7%	-11,1 p.p.	-0,4%	4,8%	-5,2 p.p.
Participação de minoritários	(388)	272	394	n.a.	(91)	1.932	n.a.
<b>Lucro líquido atribuído aos controladores</b>	<b>(22.231)</b>	<b>10.725</b>	<b>7.418</b>	<b>n.a.</b>	<b>(3.135)</b>	<b>36.224</b>	<b>n.a.</b>
Margem líquida atribuível aos controladores	-8,2%	3,3%	2,6%	-10,8 p.p.	-0,3%	4,6%	-4,9 p.p.



## ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

<b>ATIVO</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>3T23</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.794.098</b>	<b>2.893.486</b>	<b>2.927.278</b>
Caixa e equivalentes de caixa	327.683	370.069	359.049
Contas a receber de clientes	470.995	517.837	493.648
Estoques de imóveis a comercializar	1.905.596	1.907.063	1.927.648
Tributos a compensar	26.356	26.060	25.588
Dividendos a receber	573	8.858	6.013
Despesas antecipadas	13.548	15.946	12.792
Outros ativos	49.347	47.653	102.540
<b>Não circulante</b>	<b>1.510.454</b>	<b>1.516.942</b>	<b>1.525.159</b>
Contas a receber de clientes	92.788	106.514	44.340
Estoques de imóveis a comercializar	633.128	623.728	724.802
Tributos diferidos	43.512	42.846	35.141
Contas a receber de partes relacionadas	5.813	4.513	4.526
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	31.431	21.240
Outros ativos	2.776	1.739	727
Investimentos	493.581	466.425	450.944
Imobilizado	32.299	33.348	38.343
Intangível	206.557	206.398	205.096
<b>Total ativo</b>	<b>4.304.552</b>	<b>4.410.428</b>	<b>4.452.437</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>3T23</b>
<b>Circulante</b>	<b>779.162</b>	<b>777.815</b>	<b>500.655</b>
Empréstimos e financiamentos	350.529	345.244	22.425
Fornecedores	63.818	71.315	63.863
Partes relacionadas	16.196	5.783	16.973
Arrendamento mercantil	3.939	3.532	2.954
Adiantamentos de clientes	169.688	167.431	191.639
Contas a pagar por aquisição de terrenos	106.073	110.974	125.816
Salários e encargos a pagar	37.841	34.554	35.627
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	8.273	14.231	10.394
Tributos diferidos	9.210	9.476	8.792
Provisões	10.646	10.315	10.914
Dividendos a pagar	317	527	4.234
Outros passivos	2.632	4.433	7.024
<b>Não circulante</b>	<b>802.811</b>	<b>887.768</b>	<b>1.265.624</b>
Empréstimos e financiamentos	339.034	383.076	630.175
Adiantamentos de clientes	125.306	153.506	170.249
Arrendamento mercantil	18.034	17.621	22.088
Contas a pagar por aquisição de terrenos	260.056	273.106	375.191
Tributos diferidos	16.709	18.188	18.385
Provisões	43.672	42.271	43.393
Outros passivos	-	-	6.143
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>	<b>2.718.548</b>	<b>2.740.779</b>	<b>2.648.556</b>
Capital Social	557.153	557.153	531.182
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	25.354	25.354	19.886
Reserva de Investimentos	219.625	219.625	141.713
Lucros Acumulados	(3.135)	19.096	36.224
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>4.031</b>	<b>4.066</b>	<b>37.602</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio</b>	<b>4.304.552</b>	<b>4.410.428</b>	<b>4.452.437</b>

## ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	3T24	2T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(16.193)</b>	<b>22.498</b>	<b>15.322</b>	<b>n.a.</b>	<b>24.554</b>	<b>72.306</b>	<b>-66%</b>
<b>Ajustes por:</b>							
Equivalência Patrimonial	<b>(11.804)</b>	(16.157)	(23.688)	-50%	<b>(42.822)</b>	(53.062)	-19%
Depreciação e Amortização	<b>1.969</b>	2.097	4.071	-52%	<b>8.168</b>	9.409	-13%
Provisões	<b>6.102</b>	9.173	7.841	-22%	<b>15.104</b>	407	3611%
Juros	<b>23.185</b>	24.274	19.322	20%	<b>72.377</b>	53.705	35%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	<b>5.062</b>	4.012	3.452	47%	<b>12.765</b>	14.182	-10%
Receita de apropriação de permuta física	<b>(25.608)</b>	(20.597)	(15.748)	63%	<b>(63.641)</b>	(58.676)	8%
<b>Varição dos ativos e passivos operacionais:</b>							
Contas a receber	<b>65.542</b>	18.315	(14.560)	n.a.	<b>101.505</b>	92.778	9%
Estoque de imóveis a comercializar	<b>(3.943)</b>	(9.275)	(211.734)	-98%	<b>22.691</b>	(630.126)	n.a.
Tributos a compensar	<b>(296)</b>	(605)	2.074	n.a.	<b>1.684</b>	1.847	-9%
Despesas antecipadas	<b>2.398</b>	(777)	811	196%	<b>(23)</b>	6.773	n.a.
Outros ativos	<b>(2.729)</b>	(6.866)	2.864	n.a.	<b>(5.719)</b>	(45.338)	-87%
Partes relacionadas	<b>9.297</b>	(1.723)	2.400	287%	<b>7.572</b>	4.359	74%
Fornecedores	<b>(7.497)</b>	3.114	(12.244)	-39%	<b>(29.280)</b>	9.313	n.a.
Adiantamento de clientes	<b>(335)</b>	9.078	(15.343)	-98%	<b>2.214</b>	(51.186)	n.a.
Impostos e contribuições correntes e diferidos	<b>(2.040)</b>	(2.900)	(2.014)	1%	<b>(9.214)</b>	(8.931)	3%
Provisões	<b>(4.343)</b>	(5.059)	(4.288)	1%	<b>(14.203)</b>	(14.187)	0%
Salários e encargos a pagar	<b>3.287</b>	4.446	5.191	-37%	<b>2.576</b>	(5.986)	n.a.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	<b>(30.819)</b>	27.732	152.265	n.a.	<b>(30.367)</b>	385.974	n.a.
Outros passivos	<b>(1.801)</b>	(379)	(2.529)	-29%	<b>(7.243)</b>	(26.743)	-73%
Juros pagos	<b>(26.880)</b>	(11.884)	(28.924)	-7%	<b>(68.674)</b>	(63.324)	8%
Recebimento e adiantamento de dividendos	<b>8.285</b>	4.694	789	950%	<b>29.079</b>	7.689	278%
Imposto de renda e contribuição social pagos	<b>(12.755)</b>	(8.263)	(7.174)	78%	<b>(28.722)</b>	(22.328)	29%
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(21.916)</b>	<b>44.948</b>	<b>(121.844)</b>	<b>-82%</b>	<b>381</b>	<b>(321.145)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>							
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	<b>(5.165)</b>	(5.131)	(3.080)	68%	<b>(17.861)</b>	(8.686)	106%
Mútuo com partes relacionadas	-	-	11.383	n.a.	-	12.615	n.a.
Redução (Aumento) de capital nas investidas	<b>(15.354)</b>	-	24.103	n.a.	<b>(8.354)</b>	12.733	n.a.
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	-	-	n.a.	<b>(10.000)</b>	-	n.a.
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>31.431</b>	(4.379)	(2.950)	n.a.	<b>23.811</b>	19.071	25%
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos</b>	<b>10.912</b>	<b>(9.510)</b>	<b>29.456</b>	<b>-63%</b>	<b>(12.404)</b>	<b>35.733</b>	<b>n.a.</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>							
Pagamento de empréstimos	<b>(139.900)</b>	(142.911)	(46.360)	202%	<b>(361.784)</b>	(165.652)	118%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	<b>108.267</b>	79.638	102.206	6%	<b>305.051</b>	307.693	-1%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	<b>108</b>	(2.596)	(1.189)	n.a.	<b>(3.749)</b>	(3.543)	6%
Dividendos pagos a acionistas	<b>(340)</b>	(2.986)	(828)	-59%	<b>(3.326)</b>	(2.545)	31%
Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controladores	-	-	(6.159)	n.a.	-	6.143	n.a.
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	<b>483</b>	-	19.051	-97%	<b>640</b>	31.228	-98%
<b>Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(31.382)</b>	<b>(68.855)</b>	<b>66.721</b>	<b>n.a.</b>	<b>(63.168)</b>	<b>173.324</b>	<b>n.a.</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(42.386)</b>	<b>(33.417)</b>	<b>(25.667)</b>	<b>65%</b>	<b>(75.191)</b>	<b>(112.088)</b>	<b>-33%</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>370.069</b>	403.486	384.716	-4%	<b>402.874</b>	471.137	-14%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>327.683</b>	370.069	359.049	-9%	<b>327.683</b>	359.049	-9%
<b>Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício</b>	<b>(42.386)</b>	<b>(33.417)</b>	<b>(25.667)</b>	<b>65%</b>	<b>(75.191)</b>	<b>(112.088)</b>	<b>-33%</b>

## ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Tegra				
Landbank	State	Status <sup>9</sup>	PSV (R\$ million)	
			100%	%Tegra
Land Plot 1	RJ	Acquired	51	51
Land Plot 2	SP	Acquired	412	412
Land Plot 3	SP	Acquired	404	404
Land Plot 4	SP	Acquired	380	380
Land Plot 5	SP	Acquired	396	198
Land Plot 6	SP	Contracted	334	334
Land Plot 7	SP	Acquired	221	157
Land Plot 8	SP	Acquired	156	156
Land Plot 9	SP	Acquired	120	108
Land Plot 10	SP	Acquired	436	436
Land Plot 11	SP	Contracted	395	395
Land Plot 12	SP	Acquired	404	404
Land Plot 13	SP	Acquired	293	293
Land Plot 14	SP	Acquired	221	157
Land Plot 15	SP	Acquired	248	176
Land Plot 16	SP	Acquired	248	176
Land Plot 17	SP	Acquired	162	115
Land Plot 18	SP	Acquired	162	115
Land Plot 19	SP	Acquired	212	132
Land Plot 20	SP	Acquired	212	132
Land Plot 21	SP	Acquired	214	107
Land Plot 22	SP	Acquired	334	167
Land Plot 23	RJ	Acquired	1.324	1.324
Land Plot 24	SP	Contracted	211	211
Land Plot 25	SP	Contracted	265	265
Land Plot 26	SP	Contracted	265	265
Land Plot 27	RJ	Acquired	189	189
Land Plot 28	RJ	Acquired	524	524
<b>Total Tegra</b>			<b>8.791</b>	<b>7.781</b>

Tamboré			
Landbank	State	PSV (R\$ million)	
		100%	%Tegra
Land Plot 1	SP	90	62
Land Plot 2	MG	36	24
Land Plot 3	SP	149	89
Land Plot 4	SP	58	35
Land Plot 5	SP	89	54
Land Plot 6	SP	94	57
Land Plot 7	SP	136	53
Land Plot 8	SP	188	113
Land Plot 9	SP	168	66
Land Plot 10	SP	193	116
Land Plot 11	SP	165	64
Land Plot 12	SP	56	22
Land Plot 13	MG	94	94
Land Plot 14	MS	120	64
Land Plot 15	SP	88	57
Land Plot 16	MS	88	61
Land Plot 17	MS	123	74
Land Plot 18	PR	190	105
Land Plot 19	SP	122	80
Land Plot 20	SP	137	82
Land Plot 21	SP	101	60
Land Plot 22	SP	188	113
Land Plot 23	SP	140	87
<b>Total Tamboré</b>		<b>2.815</b>	<b>1.632</b>

<sup>9</sup> Adquiridos: terrenos adquiridos e escriturados

Contratados: terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta

**ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO**

Empreendimento	Data Lçto.	Segmento	%Evolução financeira
			3T24
Tamboré Miranda	jun-24	Alto	10%
Vista Horizonte	jun-24	Médio alto	15%
Gaea Home Resort	abr-24	Alto	38%
YPY Alto do Ipiranga	dez-23	Médio	38%
Clarís Casa & Clube	dez-23	Alto	42%
Luce Cambuí	nov-23	Alto	30%
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	58%
Bem Moema	dez-22	Alto	74%
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	75%
East Side Harmony	jun-22	Médio	83%
Tamboré Juiz de Fora Phase 1	abr-22	Médio	90%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	89%
Amaro	mar-22	Médio	89%
L'Harmonie	dez-21	Alto	89%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	93%
Flua	out-21	Alto	91%
Ode Perdizes	out-21	Alto	89%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	92%

**ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS**

<b>Empreendimento</b>	<b>Local</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Unidade negócio</b>	<b>Segmento</b>	<b>VGW 100% (R\$ mil)</b>	<b>VGW Tegra (R\$ mil)</b>	<b>Área útil (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unidades (#)</b>
Gaea Home Resort	Rio de Janeiro	abr-24	Tegra	Alto	582.248	582.248	32.287	176
Vista Horizonte	Campinas	jun-24	Tegra	Médio alto	224.761	224.761	18.484	271
Tamboré Miranda	Estado de MG	jun-24	Tamboré	Alto	198.596	120.218	221.896	248
Ampère Brooklin	SP - Zona sul	set-24	Tegra	Alto	329.575	164.788	17.434	230
Total Tegra					1.136.585	971.797	68.205	677
Total Tamboré					198.596	120.218	221.896	248
<b>Total</b>					<b>1.335.181</b>	<b>1.092.015</b>	<b>290.100</b>	<b>925</b>

### ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m <sup>2</sup> )	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr-21	jan-24	11.092	139.596	139.596	147	100%
Skylux By Tegra	Rio de Janeiro	nov-20	abr-24	10.916	138.709	138.709	322	100%
Gravura Perdizes	SP - Zona oeste	abr-21	abr-24	16.323	231.520	231.520	162	100%
Alenza Cambuí	Campinas	jul-21	mai-24	9.932	119.262	119.262	60	100%
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	out-21	mai-24	8.815	126.844	126.844	256	100%
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 3	SP - Zona oeste	jun-21	jul-24	20.224	198.197	77.158	171	50%
Tamboré Jundiáí	SP - Jundiáí	dez-21	jul-24	145.563	93.888	93.888	126	90%
Universo Tatuapé - Esfera	SP - Zona leste	dez-21	ago-24	24.377	228.044	228.044	275	100%
Total Tegra				101.679	1.182.172	1.061.134	1.393	
Total Tamboré				145.563	93.888	93.888	126	
<b>Total</b>				<b>247.242</b>	<b>1.276.060</b>	<b>1.155.022</b>	<b>1.519</b>	

## **RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

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

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

# **Tegra Incorporadora S.A.**

## Informações trimestrais individuais e consolidadas

30 de setembro de 2024

### Índice

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



# **ITR - Informações Trimestrais**

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

30 de setembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

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

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

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra Incorporadora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

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

### **Alcance da revisão**

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

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

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

## Ênfase

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

## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de novembro de 2024.

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



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

## Tegra Incorporadora S.A.

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	<b>107.387</b>	70.296	<b>327.683</b>	402.874
Contas a receber de clientes	4	-	-	<b>470.995</b>	609.483
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	<b>1.905.596</b>	1.401.111
Tributos a compensar		<b>5.540</b>	4.760	<b>26.356</b>	28.040
Dividendos a receber	12	<b>5.294</b>	94.192	<b>573</b>	25.548
Despesas antecipadas		<b>2.522</b>	4.448	<b>13.548</b>	13.525
Contas a receber de partes relacionadas	12	-	40.269	-	40.269
Outros ativos		<b>199</b>	220	<b>49.347</b>	48.677
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>120.942</b>	214.185	<b>2.794.098</b>	2.569.527
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber de clientes	4	-	-	<b>92.788</b>	53.845
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	<b>633.128</b>	1.147.065
Tributos diferidos	20.2	-	-	<b>43.512</b>	39.569
Contas a receber de partes relacionadas	12	<b>30.349</b>	10.505	<b>5.813</b>	4.527
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	-	125.828	-	23.811
Outros ativos		-	-	<b>2.776</b>	681
Investimentos	6	<b>2.890.245</b>	2.693.451	<b>493.581</b>	446.292
Imobilizado		<b>12.147</b>	15.514	<b>32.299</b>	33.959
Intangível		-	-	<b>206.557</b>	206.264
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.932.741</b>	2.845.298	<b>1.510.454</b>	1.956.013
<b>Total do ativo</b>		<b>3.053.683</b>	3.059.483	<b>4.304.552</b>	4.525.540

	Nota	Controladora		Consolidado	
		09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	267.880	11.873	350.529	69.727
Fornecedores		404	326	63.818	93.098
Contas a pagar partes relacionadas	12	23.335	26.042	16.196	13.060
Arrendamento mercantil		2.495	1.137	3.939	5.346
Adiantamentos de clientes	8	11.353	-	169.688	172.371
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	-	-	106.073	117.910
Salários e encargos a pagar		-	-	37.841	35.265
Tributos correntes a pagar		68	53	8.273	12.704
Tributos diferidos	20.2	-	-	9.210	11.553
Provisões	10	-	-	10.646	9.828
Dividendos a pagar	12	-	25.971	317	29.455
Outros passivos		-	-	2.632	9.875
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>305.535</b>	<b>65.402</b>	<b>779.162</b>	<b>580.192</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	-	264.899	339.034	683.822
Adiantamentos de clientes	8	-	-	125.306	184.050
Arrendamento mercantil		13.843	16.067	18.034	18.699
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	-	-	260.056	259.554
Tributos diferidos	20.2	-	-	16.709	16.148
Provisões	10	-	-	43.672	42.153
Provisão para passivo a descoberto	6	15.757	17.403	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>29.600</b>	<b>298.369</b>	<b>802.811</b>	<b>1.204.426</b>
Capital social	11.1	557.153	531.182	557.153	531.182
Reserva de capital	11.2	1.919.551	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	11.3	25.354	25.354	25.354	25.354
Reserva de investimentos	11.4	219.625	219.625	219.625	219.625
Prejuízos acumulados		(3.135)	-	(3.135)	-
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>		<b>2.718.548</b>	<b>2.695.712</b>	<b>2.718.548</b>	<b>2.695.712</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	4.031	45.210
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.718.548</b>	<b>2.695.712</b>	<b>2.722.579</b>	<b>2.740.922</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>3.053.683</b>	<b>3.059.483</b>	<b>4.304.552</b>	<b>4.525.540</b>

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

## Tegra Incorporadora S.A.

### Demonstrações do resultado

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023

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

Nota	Controladora				Consolidado				
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	
Receita operacional líquida	13	283	874	161	336	270.272	914.100	284.268	786.881
Custos operacionais									
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	14	-	-	-	-	(220.747)	(723.795)	(224.263)	(586.174)
Lucro bruto		<u>283</u>	<u>874</u>	<u>161</u>	<u>336</u>	<u>49.525</u>	<u>190.305</u>	<u>60.005</u>	<u>200.707</u>
Despesas operacionais									
Despesas com vendas	16	-	-	-	-	(26.334)	(90.473)	(28.076)	(84.531)
Despesas gerais e administrativas	17	(1.481)	(5.574)	(1.017)	(2.370)	(30.487)	(102.267)	(34.327)	(102.912)
Outras despesas operacionais, líquidas	19	(3.693)	(6.397)	(2.038)	(151)	(22.725)	(20.595)	(14.899)	(17.915)
		<u>(5.174)</u>	<u>(11.971)</u>	<u>(3.055)</u>	<u>(2.521)</u>	<u>(79.546)</u>	<u>(213.335)</u>	<u>(77.302)</u>	<u>(205.358)</u>
Equivalência patrimonial	6	(10.035)	31.763	17.263	61.661	11.804	42.822	23.688	53.062
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		(14.926)	20.666	14.369	59.476	(18.217)	19.792	6.391	48.411
Resultado financeiro, líquido		(7.305)	(23.801)	(6.951)	(23.252)	2.024	4.762	8.931	23.895
Receitas financeiras	18	2.953	6.760	3.639	6.004	11.435	37.219	15.779	44.106
Despesas financeiras	18	(10.258)	(30.561)	(10.590)	(29.256)	(9.411)	(32.457)	(6.848)	(20.211)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(22.231)</u>	<u>(3.135)</u>	<u>7.418</u>	<u>36.224</u>	<u>(16.193)</u>	<u>24.554</u>	<u>15.322</u>	<u>72.306</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	20.1	-	-	-	-	(7.926)	(32.059)	(7.332)	(26.815)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.1	-	-	-	-	1.500	4.279	(178)	(7.335)
Lucro (prejuízo) líquido do período		<u>(22.231)</u>	<u>(3.135)</u>	<u>7.418</u>	<u>36.224</u>	<u>(22.619)</u>	<u>(3.226)</u>	<u>7.812</u>	<u>38.156</u>
Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos controladores		(22.231)	(3.135)	7.418	36.224	(22.231)	(3.135)	7.418	36.224
Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos não controladores		-	-	-	-	(388)	(91)	394	1.932
Lucro (prejuízo) básico por ação	11.7	(0,0665)	(0,0094)	0,0227	0,1111				
Lucro (prejuízo) diluído por ação	11.7	(0,0665)	(0,0094)	0,0216	0,1056				

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

## Tegra Incorporadora S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Lucro líquido (prejuízo) do período	(22.231)	(3.135)	7.418	36.224	(22.619)	(3.226)	7.812	38.156
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	(22.231)	(3.135)	7.418	36.224	(22.619)	(3.226)	7.812	38.156
Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos controladores	(22.231)	(3.135)	7.418	36.224	(22.231)	(3.135)	7.418	36.224
Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos não controladores	-	-	-	-	(388)	(91)	394	1.932

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora					Consolidado		
		Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		531.182	1.919.551	25.354	219.625	-	2.695.712	45.210	2.740.922
Aumento de capital	11.1	25.971	-	-	-	-	25.971	640	26.610
Prejuízo do período		-	-	-	-	(3.135)	(3.135)	(91)	(3.226)
Dividendos propostos	11.5	-	-	-	-	-	-	(3.059)	(3.059)
Compra / venda de participação de não controladores	11.8	-	-	-	-	-	-	(38.669)	(38.668)
Saldo em 30 de setembro de 2024		557.153	1.919.551	25.354	219.625	(3.135)	2.718.548	4.031	2.722.579

	Nota	Controladora					Consolidado		
		Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Lucros Acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		331.182	1.919.551	19.886	297.514	-	2.568.133	5.081	2.573.214
Aumento/(redução) de capital	11.1	200.000	-	-	(155.801)	-	44.199	31.228	75.427
Lucro líquido do período		-	-	-	-	36.224	36.224	1.932	38.156
Dividendos propostos		-	-	-	-	-	-	(639)	(639)
Saldo em 30 de setembro de 2023		531.182	1.919.551	19.886	141.713	36.224	2.648.556	37.602	2.686.158

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



## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023
<b>Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(3.135)</b>	36.224	<b>24.554</b>	72.306
<b>Ajustes por:</b>				
Depreciação e amortização	2.020	280	7.086	7.029
Perda na alienação/baixa de imobilizado	-	-	12.765	14.182
Ajuste a valor presente do contas a receber	-	-	1.013	(3.089)
Provisão para demandas judiciais	-	-	6.516	8.775
Receita de apropriação de permuta física	-	-	(63.641)	(58.676)
Provisão (reversão) de garantia	-	-	10.024	(3.348)
Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	-	-	1.855	1.244
Provisão para distrato – parcela de estoques	-	-	(1.331)	8.390
Reversão para perda adiantamentos a fornecedores	-	-	-	(1.027)
Reversão da provisão para perdas de créditos esperadas	-	-	(388)	(303)
Provisão para distratos – parcela do contas a receber	-	-	(2.585)	(10.235)
Equivalência patrimonial	(31.763)	(61.661)	(42.822)	(53.062)
Amortização da mais valia	632	1.930	632	1.930
Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	450	450	450	450
Juros/Atualização sobre arrendamentos	1.161	235	1.054	(1.277)
Juros e variação monetária	28.366	27.533	71.323	54.982
	(2.269)	4.991	26.505	38.271
<b>Variações dos ativos operacionais</b>				
Contas a receber	-	-	101.505	92.778
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	22.691	(630.126)
Tributos a compensar	(780)	(806)	1.684	1.847
Despesas antecipadas	1.926	1.242	(23)	6.773
Outros ativos	(455)	(94)	(5.719)	(45.338)
Partes relacionadas (ativo)	(19.577)	(5.964)	(1.290)	1
<b>Variações dos passivos operacionais</b>				
Fornecedores	78	(104)	(29.280)	9.313
Adiantamento de clientes	-	-	2.214	(51.186)
Impostos e contribuições correntes e diferidos	15	(5)	(9.214)	(8.931)
Provisões	-	-	(14.203)	(14.187)
Salários e encargos a pagar	-	-	2.576	(5.986)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	(30.367)	385.974
Recebimento e adiantamento de dividendos	185.397	259.075	29.079	7.689
Outros passivos	-	(21.845)	(7.243)	(26.743)
Juros pagos	(34.272)	(40.111)	(68.674)	(63.324)
Partes relacionadas (passivo)	17.677	2.759	8.862	4.358
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(28.722)	(22.328)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>147.740</b>	199.138	<b>381</b>	(321.145)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(680)	-	(17.861)	(8.686)
Mútuo com partes relacionadas	-	-	-	12.615

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>09-2023</b>	<b>09-2024</b>	<b>09-2023</b>
(Aumento) redução de capital nas investidas	<b>(237.150)</b>	(126.548)	<b>(8.354)</b>	12.733
Adiantamento da venda de participação societária	<b>11.353</b>	-	-	-
Aquisição de investimento em participação societária	<b>(10.000)</b>	-	<b>(10.000)</b>	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>125.828</b>	(38.203)	<b>23.811</b>	19.071
<b>Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(110.649)</b>	(164.751)	<b>(12.404)</b>	35.733
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Pagamentos de empréstimos e financiamentos – principal	-	-	<b>(361.784)</b>	(165.652)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	-	-	<b>305.051</b>	307.693
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-	-	<b>(3.749)</b>	(3.543)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	<b>(3.326)</b>	(2.545)
Adiantamento para futuro aumento de capital aos acionistas não controladores	-	-	-	6.143
Aumento (redução) de capital aos acionistas não controladores	-	-	<b>640</b>	31.228
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>			<b>(63.168)</b>	173.324
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>37.091</b>	34.387	<b>(75.191)</b>	(112.088)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<b>70.296</b>	31.537	<b>402.874</b>	471.137
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<b>107.387</b>	65.924	<b>327.683</b>	359.049
<b>Variações de caixas equivalentes de caixa no período</b>	<b>37.091</b>	34.387	<b>(75.191)</b>	(112.088)

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023
<b>Receitas</b>				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	<b>925.824</b>	799.550
Outras receitas	<b>1.020</b>	386	<b>27.664</b>	15.747
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	<b>388</b>	303
	<b>1.020</b>	386	<b>953.876</b>	815.600
<b>Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)</b>				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	<b>(684.960)</b>	(543.897)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(8.753)</b>	(1.473)	<b>(144.544)</b>	(124.219)
Perda/recuperação de valores ativos	-	-	<b>(1.855)</b>	(1.244)
	<b>(8.753)</b>	(1.473)	<b>(831.359)</b>	(669.360)
Valor adicionado bruto	<b>(7.733)</b>	(1.087)	<b>122.517</b>	146.240
Depreciação	<b>(2.020)</b>	(280)	<b>(7.086)</b>	(7.029)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<b>(9.753)</b>	(1.367)	<b>115.431</b>	139.211
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	<b>31.763</b>	61.661	<b>42.822</b>	53.062
Receitas financeiras	<b>6.760</b>	6.004	<b>37.219</b>	44.106
	<b>38.523</b>	67.665	<b>80.041</b>	97.168
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>28.770</b>	66.298	<b>195.472</b>	236.379
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal:	-	-	<b>117.163</b>	113.536
Remuneração direta	-	-	<b>88.653</b>	89.741
Benefícios	-	-	<b>20.412</b>	16.376
FGTS	-	-	<b>8.098</b>	7.419
Impostos, taxas e contribuições:	<b>1.344</b>	818	<b>49.078</b>	64.476
Remuneração de capitais de terceiros:	<b>30.561</b>	29.256	<b>32.457</b>	20.211
Juros	<b>30.561</b>	29.256	<b>32.457</b>	20.211
Aluguéis	-	-	-	-
Remuneração de capitais próprios	<b>(3.135)</b>	36.224	<b>(3.226)</b>	38.156
Lucro (prejuízo) líquido do período	<b>(3.135)</b>	36.224	<b>(3.135)</b>	36.224
Participação dos sócios minoritários no resultado	-	-	<b>(91)</b>	1.932
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<b>28.770</b>	66.298	<b>195.472</b>	236.379

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

# **Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

## **1. Informações gerais**

### **1.1. Contexto operacional**

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

trimestrais e das referidas demonstrações anuais, disponíveis na página de Relacionamento com Investidores (<https://ri.tegraincorporadora.com.br>) e na consulta de empresas listadas na B3.

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. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 184.593 na controladora e positivo de R\$ 2.022.145 no consolidado. O principal fator para o indicador negativo na controladora é que esta é uma holding sem operações, cujo propósito é obter renda e valorização por meio de seus investimentos em participações societárias. Conforme descrito na nota de eventos subsequentes (Nota 26), em outubro de 2024, a Companhia realizou a liquidação financeira da 3ª Emissão de Debêntures Simples, no valor total de R\$322.000, com prazo de vencimento em 15 de setembro de 2026. Além disso, efetuou a quitação antecipada das Debêntures da 2ª Emissão, totalizando R\$265.000, apresentando uma melhora na situação do capital circulante líquido, considerando a respectiva quitação. Ao preparar as informações intermediárias, a Diretoria avalia a capacidade da Companhia de continuar operando no futuro previsível, conforme requerido pelas normas contábeis, e concluiu pela inexistência de indícios relacionados com incertezas quanto à continuidade operacional.

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

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

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

### **2.2. Pronunciamentos novos ou revisados**

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

impacto relevante nas informações trimestrais.

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

### 2.3. Moeda funcional

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

### 2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 07 de novembro de 2024.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
Total de caixa e depósitos bancários	<b>1.436</b>	32	<b>14.747</b>	10.998
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	<b>21.358</b>	1.200	<b>23.040</b>	83.549
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	<b>84.593</b>	69.064	<b>289.896</b>	308.327
Total de caixa e equivalentes de caixa	<b>107.387</b>	70.296	<b>327.683</b>	402.874

- (a) As aplicações em CDB - pós fixados cujo rendimento médio no período foi de uma taxa efetiva média de 80,30% do CDI em 30 de setembro de 2024, (98,82% em dezembro de 2023). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.
- (b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 108,78% do CDI em 30 de setembro de 2024 (107,53% em 31 de dezembro de 2023). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. Em 30 de setembro de 2024, a composição da carteira é representada por R\$94.506 CDB PLUS II FIRF CP, R\$63.139 CDB PLUS FI RF CP, R\$67.314 BRADESCO FIC FI R e ITAU BKFD HG FC FIRF R\$64.937 (R\$196.157 CDB PLUS II FIRF CP, R\$1.727 CDB I FIQ RF CP, R\$31.974 CDB PLUS FI RF CP, R\$38.387 ITAU GRADE RF e R\$40.082 BRADESCO FIC FI R em 31 de dezembro de 2023).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	445.046	481.203
Unidades concluídas (b)	150.090	214.678
Serviços medidos	6.225	6.453
Outras contas a receber	494	1.026
Total Contas a Receber	601.855	703.360
(-) Ajuste a valor presente (c)	(14.364)	(13.351)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(178)	(566)
(-) Provisão para distratos (e)	(23.530)	(26.115)
	563.783	663.328
Circulante	470.995	609.483
Não circulante	92.788	53.845

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

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

(c) A Companhia considera uma taxa de desconto de 6,03 % em 30 de setembro de 2024 (4,91% em 31 de dezembro de 2023). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

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

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

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

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
2025	40.134	45.823
2026	42.604	6.389
2027	3.500	1.242
Após 2027	10.596	2.741
Total de contas a receber	96.834	56.195
Ajuste a valor presente	(4.046)	(2.350)
Total de contas a receber não circulante	92.788	53.845

Não há cliente que represente individualmente mais de 1,6% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada. Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
A vencer em até 30 dias	<b>60.784</b>	82.644
A vencer de 31 a 60 dias	<b>87.210</b>	134.939
A vencer de 61 a 90 dias	<b>35.968</b>	27.991
A vencer de 91 a 120 dias	<b>108.302</b>	66.256
A vencer de 121 a 180 dias	<b>59.434</b>	93.794
A vencer de 181 a 360 dias	<b>118.259</b>	185.228
A vencer a mais de 360 dias	<b>96.834</b>	56.195
Total a vencer	<b>566.791</b>	647.047
Vencidos de 0 a 30 dias	<b>13.231</b>	23.838
Vencidos de 31 a 60 dias	<b>1.168</b>	17.656
Vencidos de 61 a 90 dias	<b>7.500</b>	8.535
Vencidos de 91 a 120 dias	<b>5.825</b>	1.209
Vencidos de 121 a 180 dias	<b>1.644</b>	1.506
Vencidos de 181 a 360 dias	<b>1.787</b>	1.180
Vencidos a mais de 360 dias	<b>3.909</b>	2.389
Total de vencidos (a)	<b>35.064</b>	56.313
<b>Total</b>	<b>601.855</b>	703.360

- (a) Quando a Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 30 de Setembro de 2024, essas parcelas representavam 51,3% da totalidade do contas a receber vencido (72,1% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2023).

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

	<b>Provisão para perdas de crédito esperadas</b>	<b>Provisão para distratos</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(1.486)	(22.375)
Constituição	(1.930)	(9.891)
Reversão	2.233	20.126
Saldo em 30 de setembro de 2023	(1.183)	(12.140)
Constituição	(628)	(16.675)
Reversão	1.245	2.700
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(566)	(26.115)
Constituição	<b>(1.146)</b>	<b>(28.002)</b>
Reversão	<b>1.534</b>	<b>30.587</b>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<b>(178)</b>	<b>(23.530)</b>



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Unidades em construção	<b>756.936</b>	807.396
Unidades construídas	<b>330.962</b>	236.414
Terrenos	<b>1.451.336</b>	1.482.296
Adiantamento para aquisição de terrenos (a)	-	26.966
Mais valia	<b>6.290</b>	1.380
Provisão para distratos	<b>22.607</b>	21.276
Redução ao valor realizável líquido (b)	<b>(29.407)</b>	(27.552)
Total	<b>2.538.724</b>	2.548.176
Circulante	<b>1.905.596</b>	1.401.111
Não circulante	<b>633.128</b>	1.147.065

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

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

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

	Provisão para distratos	Redução ao valor realizável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	20.240	(26.715)
Constituição	9.207	(2.952)
Reversão	(17.597)	1.708
Saldo em 30 de setembro de 2023	11.850	(27.959)
Constituição	12.210	(2.119)
Reversão	(2.784)	2.526
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.276	(27.552)
Constituição	<b>26.281</b>	<b>(9.395)</b>
Reversão	<b>(24.950)</b>	<b>7.540</b>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<b>22.607</b>	<b>(29.407)</b>

Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, a Companhia capitaliza os juros sobre aquisição de terrenos, encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH de unidades imobiliárias em construção e juros e custos com captação de Debêntures, quando elegíveis. Os mesmos estão devidamente apresentados em cada uma das linhas da composição dos estoques, sendo que tais juros são reconhecidos no resultado do exercício na proporção das unidades imobiliárias vendidas, observando o mesmo critério dos demais custos.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Os encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$28.325 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$4.093 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$19.032 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$51.450 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 (encargos de SFH de R\$23.148, juros e custos com captação de Debêntures de R\$14.477 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$18.493, perfazendo um total de R\$56.118 em 30 de setembro de 2023).

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	139.362
(+) Juros capitalizados	56.118
(-) Juros apropriados	(35.948)
Saldo em 30 de setembro de 2023	159.532
(+) Juros capitalizados	15.368
(-) Juros apropriados	(20.057)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	154.843
(+) Juros capitalizados	<b>51.450</b>
(-) Juros apropriados	<b>(42.597)</b>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<b>163.696</b>

## 6. Investimentos

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
Investimentos em controladas	<b>2.180.753</b>	2.032.624	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	<b>493.581</b>	446.292	<b>493.581</b>	446.292
Total das participações societárias	<b>2.674.334</b>	2.478.916	<b>493.581</b>	446.292
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	<b>204.598</b>	204.598	-	-
Mais valia (b)	<b>6.290</b>	1.380	-	-
Juros capitalizados (c)	<b>5.023</b>	8.557	-	-
Total dos investimentos	<b>2.890.245</b>	2.693.451	<b>493.581</b>	446.292

(a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível. A Companhia avaliou o valor de recuperação do ágio e não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável no período findo em 30 de setembro de 2024.

(b) Em 29 de janeiro de 2024, aquisição de 30,77% da participação da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., com reconhecimento de mais valia de R\$5.542 (Nota 6.2). Para fins de consolidação a mais valia é reclassificada para rubrica de estoques de imóveis a comercializar (Nota 5).

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 6.1.Principais informações das participações societárias

30 de setembro de 2024								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Patrimônio Líquido total (A descoberto)		Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
		Ativo	Passivo					
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.194	24.143	10.051	(85.172)	10.051	-	(85.172)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.111	683	8.428	(488)	8.428	-	(488)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	170.584	84.715	85.869	15.424	85.869	-	15.424
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.718	1.509	209	199	209	-	199
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.774	2.707	15.067	(576)	15.067	-	(576)
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	16.570	359	16.211	537	16.211	-	537
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.664	22.045	13.619	(5.487)	13.619	-	(5.487)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	655	60	595	35	595	-	35
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.839	5.172	42.667	6.475	42.667	-	6.475
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	186	319	(133)	80	-	(133)	80
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	272	340	(68)	(280)	-	(68)	(280)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	482	438	44	(138)	44	-	(138)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.784	549	1.235	1.225	1.235	-	1.225
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.737	312	1.425	(176)	1.425	-	(176)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.126	1.428	49.698	5.369	49.698	-	5.369
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	141.633	65.425	76.208	2.528	76.208	-	2.528
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	5.132	785	4.347	(648)	3.478	-	(518)
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	34.788	1.291	33.497	(6.889)	33.497	-	(6.889)
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	157	264	(107)	(342)	-	(107)	(342)
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	26.222	137	26.085	6.572	26.085	-	6.572
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.126	535	6.591	(580)	6.591	-	(580)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.676	1.324	40.352	5.134	40.352	-	5.134
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.729	897	11.832	1.592	11.832	-	1.592
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.140	2.660	12.480	(382)	12.480	-	(382)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	711	650	61	(15)	61	-	(15)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81.024	3.970	77.054	(3.581)	77.054	-	(3.581)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.593	870	8.723	(697)	8.723	-	(697)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	4.138	190	3.948	103	3.948	-	103
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	297	50	247	-	247	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	234.929	111.698	123.231	22.390	123.231	-	22.390
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	423	40	383	(63)	306	-	(50)
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	59.950	75.261	(15.311)	(15.570)	-	(15.311)	(15.570)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.627	59.891	30.736	6.545	30.736	-	6.545
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	1.376	97	1.279	203	1.179	-	187
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.039	39	17.000	(7.410)	17.000	-	(7.410)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.602	426	9.176	(107)	9.176	-	(107)
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	113	45	68	33	68	-	33
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80.182	44.426	35.756	1.744	35.756	-	1.744
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.935	8.651	54.284	10.370	54.284	-	10.370
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.279	514	765	(118)	383	-	(59)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	1	16	-	1
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.397	151	4.246	-	4.246	-	-
TGSP -95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(40)	1	-	(40)
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	-	10	-	-
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.905	11.339	55.566	(85)	55.566	-	(85)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60.353	18.421	41.932	(2.851)	41.932	-	(2.851)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	576	21	555	-	555	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	421	-	421	-	421	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55	-	55	2	55	-	2
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1.266)	-	-	(1.266)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	1	16	-	1
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(195)	1	-	(195)
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	1	16	-	1
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	30 de setembro de 2024						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.117	2.581	17.536	(143)	17.536	-	(143)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	1	15	-	1
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	95	212	(117)	(260)	-	(117)	(260)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	22	-	22	1	22	-	1
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(52)	1	-	(52)
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	116.930	45.471	71.459	10.563	71.459	-	10.563
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.053	-	4.053	-	4.053	-	-
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
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%	3.517	282	3.235	(3.099)	3.235	-	(3.099)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	136.598	86.079	50.519	9.575	50.519	-	9.575
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	115.144	36.755	78.389	3	78.389	-	3
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	111.163	51.693	59.470	(4.094)	59.470	-	(4.094)
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	61.965	50.967	10.998	1.627	10.998	-	1.627
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	39.775	11.331	28.444	(35)	28.444	-	(35)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.874	4.593	6.281	806	6.281	-	806
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.074	1.813	65.261	(482)	65.261	-	(482)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.418	29.305	59.113	-	59.113	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.614	11.810	41.804	(46)	41.804	-	(46)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	24.290	4.456	19.834	(3.040)	19.834	-	(3.040)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	73.798	10.208	63.590	(474)	63.590	-	(474)
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.425	3.054	14.371	(36)	14.371	-	(36)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	-	21	(21)	(2.694)	-	(21)	(2.694)
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112	44	68	(4)	68	-	(4)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

30 de setembro de 2024									
Participação	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Patrimônio Líquido		Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em Investimentos		Equivalência	
		Ativo	Passivo			Investimento	Equivalência		
<b>Investimentos em Controladas</b>									
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	268	213	55	(17)	55	-	(17)	
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	39	19	28	19	-	28	
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.197	1.019	10.178	2.115	10.178	-	2.115	
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	83.794	33.095	50.699	12.105	50.699	-	12.105	
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	48.933	15.788	33.145	(2.409)	33.145	-	(2.409)	
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.578	1.684	31.894	3.368	31.894	-	3.368	
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112.137	65.132	47.005	(165)	47.005	-	(165)	
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1	
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1	
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1	
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	446.421	244.376	202.045	(1.099)	202.045	-	(1.099)	
TGRJ-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-	
TGRJ-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-	
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	17.104	-	17.104	(300)	17.104	-	(300)	
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.247	1	39.246	(160)	39.246	-	(160)	
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.951	-	34.951	(24)	34.951	-	(24)	
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.791	-	34.791	(169)	34.791	-	(169)	
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.411	-	27.411	(174)	27.411	-	(174)	
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.953	-	36.953	(240)	36.953	-	(240)	
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.454	-	23.454	(198)	23.454	-	(198)	
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.310	-	13.310	(86)	13.310	-	(86)	
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.051	-	21.051	(325)	21.051	-	(325)	
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.022	-	35.022	(82)	35.022	-	(82)	
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	19.257	-	19.257	(68)	19.257	-	(68)	
TGRJ-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-	
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(12.332)	-	15.130	
<b>Total de investimentos em controladas</b>						<b>2.180.753</b>	<b>(15.757)</b>	<b>(11.059)</b>	

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

30 de setembro de 2024									
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência	
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	85.765	4.450	81.315	9.632	40.663	-	-	4.816
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	190.311	80.026	110.285	16.695	46.912	-	-	6.935
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.302	36.667	60.635	(334)	30.317	-	-	(167)
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	73.109	40	73.069	(4)	20.159	-	-	(1)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	275.994	22.072	253.922	39.182	126.911	-	-	19.591
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	148.483	161	148.322	-	63.448	-	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	14.316	1.719	12.597	4.566	8.818	-	-	3.196
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	160.013	67.815	92.198	8.335	64.538	-	-	5.835
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	88.931	39.303	49.628	7.553	24.814	-	-	3.777
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	4.600	2.326	2.274	242	1.478	-	-	157
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	56.681	28.789	27.892	(76)	23.704	-	-	(65)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	127.865	98.891	28.974	-	14.487	-	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	71.176	16.511	54.665	(2.504)	27.332	-	-	(1.252)
Total de investimentos em controladas em conjunto						<b>493.581</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.822</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total (A descoberto) 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/09/2023
<b>Investimentos em Controladas</b>								
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.707	53.632	(16.925)	(115.593)	-	(16.925)	(115.593)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	8.913	993	7.920	(2.055)	7.920	-	(2.055)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	197.087	116.256	80.831	28.488	80.831	-	28.488
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.416	7.259	12.158	6.002	12.158	-	6.002
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.425	10.883	23.542	4.827	23.542	-	4.827
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	42.420	13.046	29.374	1.932	29.374	-	1.932
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.834	11.351	15.483	(4.738)	15.483	-	(4.738)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.443	882	560	3.093	560	-	3.093
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	111.881	65.390	46.491	4.914	46.491	-	4.914
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.725	568	2.157	(2.263)	2.157	-	(2.263)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	100	133	84	133	-	84
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	340	437	(97)	(186)	-	(97)	(186)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.653	11.033	27.620	5.730	27.620	-	5.730
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.993	292	2.701	656	2.701	-	656
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.442	23.174	51.268	(667)	51.268	-	(667)
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	112.677	48.002	64.675	(1.145)	64.675	-	(1.145)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	35.094	20.800	14.294	5.564	11.435	-	4.451
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	55.530	1.394	54.136	7.313	54.136	-	7.313
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	185	566	(381)	(171)	-	(381)	(171)
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	19.218	27	19.191	(2)	19.191	-	(2)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.391	2.420	11.970	3.827	11.970	-	3.827
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.934	35.416	40.518	3.354	40.518	-	3.354
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.184	3.344	27.840	897	27.840	-	897
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.712	10.788	19.924	4.465	19.924	-	4.465
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.532	1.755	1.777	900	1.777	-	900
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.249	3.200	71.049	2.189	71.049	-	2.189
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.258	1.838	18.420	(3.283)	18.420	-	(3.283)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	6.286	551	5.735	(771)	5.735	-	(771)
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	292	45	247	137	247	-	137
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	248.134	105.909	142.225	1.007	142.225	-	1.007
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	1.171	100	1.071	(686)	857	-	(549)
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	90.361	68.949	21.412	13.725	21.412	-	13.725



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total (A descoberto) 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/09/2023
<b>Investimentos em Controladas</b>								
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.465	55.297	33.168	4.237	33.168	-	4.237
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	3.172	396	2.776	141	2.559	-	130
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.800	1.871	22.929	(203)	22.929	-	(203)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.569	1.796	21.773	2.128	21.773	-	2.128
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	639	297	342	(1.548)	342	-	(1.548)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.766	35.310	22.456	(549)	22.456	-	(549)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	96.545	49.122	47.423	7.929	47.423	-	7.929
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.069	1.186	883	(684)	442	-	(342)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	(1)	16	-	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	9	-	9	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.077	505	2.572	(1)	2.572	-	(1)
TGSP -95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	-	10	(6)	10	-	(6)
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.604	11.862	54.742	(44)	54.742	-	(44)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.117	17.991	37.126	(215)	37.126	-	(215)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	233	75	158	(1)	158	-	(1)
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(5)	1	-	(5)
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53	-	53	3	53	-	3
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.174	142	1.032	(1)	1.032	-	(1)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	130	114	16	-	16	-	-
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência
<b>Investimentos em Controladas</b>							
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.224	2.798	16.426	(1)	16.426	(1)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	107	12	(63)	12	(63)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	1
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54	25	29	-	29	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.332	30.266	60.066	(2.328)	60.066	(2.328)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	1
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100	-	100	(1)	100	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	(6)	5	(6)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.813	3.003	5.810	-	5.810	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	120.107	93.986	26.121	(359)	26.121	(359)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	113.511	60.214	53.297	12	53.297	12
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105.892	75.816	30.076	(4.066)	30.076	(4.066)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.735	35.033	6.702	1.315	6.702	1.315
TGSP-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	31.612	3.797	27.815	(354)	27.815	(354)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	7.733	2.287	5.446	(2.612)	5.446	(2.612)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58.621	18.934	39.687	(2)	39.687	(2)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.142	30.476	55.666	(70)	55.666	(70)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.852	12.388	40.464	388	40.464	388
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(2)	1	(2)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.619	1.106	17.513	(157)	17.513	(157)
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	62.139	10.183	51.956	(45)	51.956	(45)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	55.162	32.732	22.430	4.895	22.430	4.895
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.353	25	2.328	(1)	2.328	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	536	80	456	37	456	37
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	931	130	801	(173)	801	(173)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total (A descoberto) 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/09/2023
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	689	309	380	(545)	380	-	(545)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	494	68	426	1.037	426	-	1.037
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.316	19.690	12.626	7.617	12.626	-	7.617
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.897	30.303	38.594	1.833	38.594	-	1.833
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.545	42.689	33.856	3.437	33.856	-	3.437
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.437	37.671	30.766	5.470	30.766	-	5.470
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.915	71	28.844	(3)	28.844	-	(3)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	-	-	10	-	-	10
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	69,88%	406.354	276.558	129.796	181	90.701	-	129
TGRJ-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGRJ-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	-	-	-	-	-
TGRJ-28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	17.004	71	16.933	(36)	16.933	-	(36)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.194	38	39.156	(19)	39.156	-	(19)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.943	6	34.937	(3)	34.937	-	(3)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	40	34.695	(21)	34.695	-	(21)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	39	27.317	(20)	27.317	-	(20)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	36	36.867	(19)	36.867	-	(19)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.391	45	23.346	(23)	23.346	-	(23)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	6	13.295	(4)	13.295	-	(4)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.038	9	21.029	(5)	21.029	-	(5)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	12	34.993	(7)	34.993	-	(7)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	19.238	22	19.216	(8)	19.216	-	(8)
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(27.468)	-	15.287
<b>Total de investimentos em controladas</b>						<b>2.032.624</b>	<b>(17.403)</b>	<b>8.599</b>

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2023	Passivo 31/12/2023	Patrimônio Líquido total 31/12/2023	Lucro líquido (prejuízo) do período 30/09/2023	Investimento 31/12/2023	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2023	Equivalência 30/09/2023
<b>Investimentos em controladas em conjunto</b>								
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	75.973	4.450	71.523	15.458	35.762	-	7.728
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	209.099	119.828	89.271	26.708	37.083	-	11.095
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.586	36.647	60.939	1.745	30.470	-	873
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	72.370	3.294	69.076	(67)	16.993	-	(16)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	226.685	12.001	214.684	25.601	107.342	-	12.801
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	147.537	3.215	144.322	(179)	59.547	-	(75)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	66.291	28.341	37.950	21.360	26.565	-	14.952
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	129.703	45.841	83.862	4.276	58.703	-	2.993
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	68.926	28.252	40.674	(2.783)	20.337	-	(1.392)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	7.437	506	6.931	3.113	4.505	-	2.023
TGSP-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	57.836	35.646	22.190	2.536	18.862	-	2.156
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	120.167	94.928	25.239	-	12.620	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	49.863	29.137	20.726	(151)	17.503	-	(76)
Total de investimentos em controladas em conjunto						446.292	-	53.062

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora								
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Aquisição de participação societária (a)	Outros	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	Saldo em 09-2024
Participação em controladas	2.032.624	208.412	44.558	259	(92.395)	(1.646)	-	(11.059)	2.180.753
Participação em controladas em conjunto	446.292	8.354	-	217	(4.104)	-	-	42.822	493.581
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	1.380	-	5.542	-	-	-	(632)	-	6.290
Juros capitalizados	8.557	-	-	(3.534)	-	-	-	-	5.023
Total de investimentos	2.693.451	216.766	50.100	(3.058)	(96.499)	(1.646)	(632)	31.763	2.890.245

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

	Consolidado					
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Saldo em 09-2024
Participação em controladas em conjunto	446.292	8.354	217	(4.104)	42.822	493.581
Total de investimentos	446.292	8.354	217	(4.104)	42.822	493.581

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2024. A Companhia mantém acordos de quotistas e acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto (“*Joint Venture*”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas de cada negócio. Em 30 de setembro de 2024, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$513 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$ 766 com probabilidade de perda possível (R\$615 ações prováveis e R\$438 ações judiciais possíveis em 31 de dezembro de 2023).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Empréstimos de construção (a)	-	-	421.683	476.777
Debêntures (b)	268.130	277.473	268.130	277.473
Total	268.130	277.473	689.813	754.250
(-) Custo de captação	(250)	(701)	(250)	(701)
Total empréstimos e financiamentos	267.880	276.772	689.563	753.549
Circulante	267.880	11.873	350.529	69.727
Não circulante	-	264.899	339.034	683.822

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 8,75% a.a. à 9,51% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,10% (taxa de juros de 8,82% a.a. à 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,30% a.a. à 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,46% em 31 de dezembro de 2023). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (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. Em 15 de outubro de 2024, a Companhia realizou o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures da 2ª Emissão, totalizando 265.000 (duzentas e sessenta e cinco mil) Debêntures, cada uma no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais). O valor de resgate foi pago integralmente pela Companhia por meio da B3. As Debêntures foram canceladas pela Companhia, com a consequente extinção de todas as obrigações da Companhia com relação à Emissão, conforme mencionado na nota de eventos subsequentes (Nota 26).

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
2024	2.979	11.873	4.278	69.966
2025	264.901	264.899	448.273	570.212
2026	-	-	139.423	73.667
2027	-	-	70.026	37.235
2028	-	-	27.563	2.469
	267.880	276.772	689.563	753.549

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores financeiros e não há conversibilidade em ações. Especificamente em relação à emissão de debêntures realizada em 18 de fevereiro de 2022 citada anteriormente, compartilhamos as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 3 anos da dívida:

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

Em 11 de setembro de 2024, o Conselho da Administração da Companhia aprovou a emissão da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de até R\$322.000, as quais serão destinadas para o pagamento de despesas futuras de natureza imobiliária da Companhia.

A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que as Debêntures serão vinculadas como lastro para a 353ª emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. (“CRI”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime misto de melhores esforços e garantia firma de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, destinados exclusivamente a investidores profissionais (conforme definidos nos artigos 11 e 13 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada).

Conforme descrito na nota de eventos subsequentes (Nota 26), em 8 de outubro de 2024, foi realizada a liquidação financeira da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 353ª emissão da True Securitizadora S.A. Os CRI foram lastreados em 322.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 3ª emissão da Companhia, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, perfazendo, na data de emissão, o valor total de R\$322.000, com prazo de vencimento em 15 de setembro de 2026 e juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A., acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,60% ao ano. Foi obtida a

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

caracterização dos CRI como “Verdes”, voltados para empreendimentos com características de Green Building que possuem certificações AQUA, EDGE e/ou LEED, que atualmente são os principais padrões no mercado imobiliário sustentável. Os CRI “Verdes” financiam projetos que buscam ou já possuem uma destas certificações.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023 é como segue:

<b>Empréstimos e financiamentos</b>	<b>Consolidado</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	238.247
(+) Captações	307.693
(-) Amortização principal	(165.652)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	26.308
(-) Juros pagos	(21.734)
Saldo em 30 de setembro de 2023	384.862
(+) Captações	159.320
(-) Amortização principal	(68.775)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	11.601
(-) Juros pagos	(10.231)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	476.777
(+) Captações	<b>305.051</b>
(-) Amortização principal	<b>(361.784)</b>
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	<b>36.041</b>
(-) Juros pagos	<b>(34.402)</b>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<b>421.683</b>
	<b>Controladora e Consolidado</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	277.472
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	29.927
(-) Juros pagos	(40.111)
(+) Amortização do custo de captação	450
Saldo em 30 de setembro de 2023	267.738
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	8.884
(+) Amortização do custo de captação	150
Saldo em 31 de dezembro de 2023	276.772
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	<b>24.930</b>
(-) Juros pagos	<b>(34.272)</b>
(+) Amortização do custo de captação	<b>450</b>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<b>267.880</b>

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$28.325, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$4.020 e os custos com captação no valor de R\$73 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$23.148, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$14.254 e custos com captação no valor de R\$223 em 30 de setembro de 2023).



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 8. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Excedente de recebimentos de clientes (a)	-	-	<b>67.902</b>	77.041
Obrigações por permutas (b)	-	-	<b>215.739</b>	279.380
Outros (c)	<b>11.353</b>	-	<b>11.353</b>	-
Total adiantamento de clientes	<b>11.353</b>	-	<b>294.994</b>	356.421
Circulante	<b>11.353</b>	-	<b>169.688</b>	172.371
Não circulante	-	-	<b>125.306</b>	184.050

- (a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em andamento que superam as receitas reconhecidas e empreendimentos que se encontram em cláusulas suspensivas.
- (b) Os adiantamentos de clientes originados pelas permutas físicas à valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.
- (c) Em 09 de abril de 2024, a Companhia celebrou instrumento de promessa de venda das quotas da sociedade TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda., detentora de um terreno localizado no município de Santana de Parnaíba. O preço total referente a alienação de quotas é de R\$14.000, em 30 de setembro de 2024, o montante recebido é de R\$10.353. A transferência das quotas da sociedade ocorrerá somente após superadas integralmente as condições resolutivas previstas no instrumento, no qual poderá ocorrer no prazo de até 240 (duzentos e quarenta) dias. Adicionalmente, em 23 de agosto de 2024, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de quotas da Amethyst SPE Ltda., detentora de um terreno localizado na cidade de Maricá no Rio de Janeiro. O preço da alienação de quotas é de R\$25.000, em 30 de setembro de 2024, o montante recebido é de R\$1.000. A transferência das quotas da SPE ocorrerá somente após superadas integralmente as condições resolutivas previstas no contrato, no qual poderá ocorrer até 31 de janeiro de 2025.

### 9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
2024	<b>31.004</b>	117.910
2025	<b>111.253</b>	90.744
2026	<b>106.007</b>	87.282
2027	<b>102.340</b>	75.212
2028	<b>15.525</b>	6.316
	<b>366.129</b>	377.464
Circulante	<b>106.073</b>	117.910
Não circulante	<b>260.056</b>	259.554

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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 6,03% em 30 de setembro de 2024 (4,91% em 31 de dezembro de 2023).

### 10. Provisões

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	13.337	11.233
Provisão de garantia (Nota 10.2)	40.981	40.748
	<b>54.318</b>	51.981
Circulante	10.646	9.828
Não circulante	43.672	42.153

#### 10.1. Provisão para demandas judiciais

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

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

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	4.419	3.042	7.461
(+) Provisões	135	5.640	12.661	18.436
(-) Reversões	-	(3.755)	(5.906)	(9.661)
(-) Pagamentos	(135)	(441)	(1.448)	(2.024)
Saldos em 30 de setembro de 2023	-	5.863	8.349	14.212
(+) Provisões	111	1.498	(7.871)	(9.258)
(-) Reversões	-	1.604	5.237	6.841
(-) Pagamentos	(111)	(358)	(93)	(562)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	5.611	5.622	11.233
(+) Provisões	-	6.087	6.297	12.384
(-) Reversões	-	(4.240)	(1.628)	(5.868)
(-) Pagamentos	-	(2.509)	(1.903)	(4.412)
Saldos em 30 de setembro de 2024	-	4.949	8.388	13.337
<u>Trabalhistas</u>				

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

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

A Companhia realiza a atualização da contingência da seguinte forma: a) antes de sua citação no processo judicial, aplica-se o IPCA-E e, b) enquanto em fase judicial (a partir da citação), a SELIC deve ser adotada como taxa de atualização.

### Cíveis

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

### Tributários

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### Processos possíveis

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

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Cível	30.262	25.764
Trabalhista	42.568	43.121
Tributário	3.247	2.922
	<u>76.077</u>	<u>71.807</u>

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

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

As contingências tributárias são compostas por discussões de IPTU de unidades de clientes e ISS junto à Prefeitura de São Paulo.

### 10.2. Provisão de garantia

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir 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 Diretoria da Companhia, a qual considera o valor presente das saídas de recursos econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Companhia de prestação de garantia prevista na legislação comercial local.

A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais nos processos de construções e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 30 de setembro de 2024, o saldo provisionado de garantia é de R\$40.981, sendo que R\$10.646 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$30.335 no passivo não circulante.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>55.407</u>
(+) Adições	14.538
(-) Reversões	(17.886)
(-) Pagamentos	<u>(12.163)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>39.896</u>
(+) Adições	5.805
(-) Reversões	(1.451)
(-) Pagamentos	<u>(3.502)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>40.748</u>
(+) Adições	<b>11.481</b>
(-) Reversões	<b>(1.457)</b>
(-) Pagamentos	<b><u>(9.791)</u></b>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<b><u>40.981</u></b>

## 11. Patrimônio líquido

### 11.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2024, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$557.153 (R\$531.182 em 31 de dezembro de 2023), representado por 334.150.965 (334.150.965 em 31 de dezembro de 2023) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de março de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$25.971, passando o capital social da Companhia de R\$531.182 para R\$557.153, sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia no valor de R\$25.971 (Nota 12), referentes aos dividendos a que fazem

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

jus declarados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 18 de março de 2024.

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

A Reserva de Capital da Companhia, em 30 de setembro de 2024, totalizou R\$1.919.551 (R\$1.919.551, em 31 de dezembro de 2023), sendo R\$1.912.419 resultado da incorporação da parcela cindida da sua antiga controladora e R\$7.132 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

### **11.3. Reserva legal**

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

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

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

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

### **11.5. Dividendos**

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

No período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia por meio de suas Controladas realizou a destinação e pagamento de R\$ 3.059 de dividendos para os acionistas não controladores.

### **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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

cabendo, portanto, o reconhecimento de qualquer despesa adicional.

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

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

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

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

	Preço médio das Opções	Controladora e Consolidado	
		09-2024	12-2023
Em circulação no início do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);	16.942.416	18.270.294
Outorgadas durante o exercício		-	-
Com direito prescrito durante o exercício		-	(1.327.878)
Exercidas durante o exercício		-	-
Expiradas durante o exercício		-	-
Em circulação no final do exercício	Opções preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);	16.942.416	16.942.416
Exercíveis no final do exercício		-	-

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

Não houve nenhuma mudança durante o período findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício de 2023, sendo mantidas todas as regras e restrições, divulgadas na Nota 14.6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

### 11.7. Resultado por ação

O cálculo do resultado por ação básico é feito por meio da divisão do lucro líquido do

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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. Conforme orientações descritas no CPC 41 – Resultado por Ação, o prejuízo possui efeito antidiluidor no cálculo do lucro por ação.

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>09-2023</b>
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	<b>(3.135)</b>	36.224
Média ponderada de ações ordinárias	<b>334.150.965</b>	326.191.835
Efeito de diluição oriundo das opções de ações (a)	<b>16.942.416</b>	16.942.416
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	<b>351.093.381</b>	343.134.251
Lucro (prejuízo) líquido básico por ação	<b>(0,0094)</b>	0,1111
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação	<b>(0,0094)</b>	0,1056

(a) Plano de investimentos (Nota 11.6).

### 11.8. Participação de acionistas não controladores

Em 29 de janeiro de 2024, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de ações com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda., adquirindo o percentual de 30,77% da participação da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., passando a deter a totalidade de seu capital social votante (Nota 6.2). O preço de aquisição foi de R\$50.100, com reconhecimento de mais valia de R\$5.542, o montante de R\$10.000 foi pago no ato da assinatura do contrato de compra e venda de ações e R\$40.100 por meio de compensação de créditos detidos pela Companhia, conforme descrito na nota de partes relacionadas (Nota 12). A Companhia passou a consolidar a totalidade dos componentes dos ativos, passivos e resultados da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., o efeito da participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido na data de aquisição da participação é de R\$ 39.095.

No período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia por meio de sua Controlada Tamboré Urbanismo Ltda., realizou a alienação de 12,50% de participação societária de treze controladas indiretas no montante de R\$426. A operação visa o futuro desenvolvimento de projetos do segmento de Loteamento em parceria com a TEP Empreendimentos e Participações Ltda.



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

As entidades controladas nas quais a Companhia possui participação de acionistas não controladores em sua posição patrimonial consolidada estão divulgadas na nota explicativa de investimentos (Nota 6.1).

### 12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
<b>Contas a receber e pagar com partes relacionadas</b>				
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	8.769	332
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	5.000	-
Amethyst Spe Ltda.	-	-	4.240	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.900	2.900
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	2.426	2.426
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	20.384
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	22.437	124	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.435	4.433	-	-
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.100	-	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.300	-	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77	-	-	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. (c)	-	40.269	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.198	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	285	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	207	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	147	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	93	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-
TUR-16 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	3	-	-
	<b>30.349</b>	<b>50.774</b>	<b>23.335</b>	<b>26.042</b>
Circulante	-	40.269	23.335	26.042
Não Circulante	30.349	10.505	-	-

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
<b>Contas a receber e pagar com partes relacionadas</b>				
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	<b>8.769</b>	332
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	<b>5.000</b>	-
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	<b>2.427</b>	2.426
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	5.726
Cury Construtora e Incorporadora S.A. (d)	-	-	-	2.976
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.600
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.435</b>	4.433	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.300</b>	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>78</b>	93	-	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. (c)	-	40.269	-	-
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1	-	-
	<b>5.813</b>	44.796	<b>16.196</b>	13.060
Circulante	-	40.269	<b>16.196</b>	13.060
Não Circulante	<b>5.813</b>	4.527	-	-

- (a) Contas a pagar compostos por conta corrente com terceiros.
- (b) Em 16 de julho de 2024, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a sua controlada TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. no valor total de R\$150.000, com a finalidade exclusiva do financiamento da construção do empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido na cidade do Rio de Janeiro. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a., calculados a partir da data do desembolso até o efetivo pagamento, com prazo limite até 31 de dezembro de 2027.
- (c) Em 18 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. no valor de R\$40.100. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária de juros incorporados ao valor do mútuo (principal) e calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data de seu pagamento. Em 29 de janeiro de 2024, houve a quitação integral do mútuo, mediante a compensação de créditos como parte do pagamento das ações da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme descrito na nota de investimentos (Nota 6.2).
- (d) Em 19 de outubro de 2023, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a Cury Construtora e Incorporadora S.A. no valor de R\$ 2.900, conversível em participação societária, com a finalidade de realizar uma parceria imobiliária. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária de juros incorporados ao valor do mútuo (principal) e calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data de conversão do mútuo ou até seu pagamento, com vencimento em outubro de 2024. Em 06 de outubro de 2024, a Companhia e a Cury Construtora e Incorporadora S.A. distrataram integralmente a relação comercial estabelecida por meio do Contrato de mútuo, com a compensação dos custos da Parceria com o valor do mútuo, conforme descrito na nota de outras despesas operacionais (Nota 19).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
<b>Dividendos</b>				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	16.100	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15.000	-	-
TGSP-27 SPE Ltda.	-	10.783	-	-
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.879	-	-
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.290	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.905	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>190</b>	8.764	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.141	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.630	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.118	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.644	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.067	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	939	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	593	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>504</b>	504	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>381</b>	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	301	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	<b>151</b>	151	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2</b>	2	-	-
TGR Engenharia Ltda.	<b>4.066</b>	-	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	25.971
	<b>5.294</b>	<b>94.192</b>	-	<b>25.971</b>

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
<b>Dividendos</b>				
Siquem SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	16.100	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>190</b>	8.764	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>381</b>	381	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	301	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2</b>	2	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.226
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	731
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	<b>166</b>	376
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	<b>151</b>	151
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	25.971
	<b>573</b>	<b>25.548</b>	<b>317</b>	<b>29.455</b>

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### Remuneração da Administração

Em 18 de março de 2024, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite da remuneração global dos Administradores para o exercício de 2024 no valor de até R\$22.220, abrangendo remuneração fixa e variável e benefícios diretos e indiretos dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva.

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

	Consolidado	
	09-2024	09-2023
Remuneração base	5.782	5.177
Remuneração variável	4.779	5.197
	<b>10.561</b>	<b>10.374</b>

### Outras transações

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

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

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia, no montante de R\$72.233 em 30 de setembro de 2024 (R\$68.295 em 30 de setembro de 2023), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo eliminados os lucros não realizados.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 13. Receita operacional líquida

	Controladora			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Receita de serviços prestados (c)	330	1.020	182	386
Receita operacional bruta	330	1.020	182	386
(-) Impostos sobre as receitas	(47)	(146)	(21)	(50)
Receita operacional líquida	283	874	161	336

	Consolidado			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	263.508	914.739	288.566	789.315
Receita de venda de terreno (b)	8.500	8.500	-	-
Receita de serviços prestados (c)	1.152	8.074	3.887	15.747
Provisão para distratos	2.746	2.585	1.138	10.235
Receita operacional bruta	275.906	933.898	293.591	815.297
(-) Impostos sobre as receitas	(5.634)	(19.798)	(9.323)	(28.416)
Receita operacional líquida	270.272	914.100	284.268	786.881

(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) No trimestre findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia realizou a venda de dois terrenos na cidade de São Paulo. Em agosto de 2024, vendeu um terreno no bairro do Brooklin no valor de R\$2.000 com custo reconhecido ao resultado de R\$2.362 e redução ao valor realizável líquido de R\$219 (Nota 14), adicionalmente, em 30 de setembro de 2024, a Companhia vendeu um terreno situado no bairro da Consolação no valor de R\$6.500 com custo reconhecido ao resultado de R\$10.099 e redução ao valor realizável líquido de R\$5.755 (Nota 14).

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

### 14. Custos operacionais

	Consolidado			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Construções	(113.082)	(324.037)	(107.525)	(275.518)
Terrenos	(33.351)	(191.982)	(53.307)	(128.981)
Incorporação	(11.431)	(27.793)	(7.338)	(21.407)
Gerenciamento de obra	(7.794)	(27.122)	(9.924)	(21.219)
Permutas	(16.421)	(51.988)	(13.940)	(49.443)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(14.713)	(42.597)	(13.167)	(35.948)
Custo de venda do terreno (a)	(12.461)	(12.461)	-	-
Provisão para distratos	(1.992)	1.331	(836)	(8.390)
Mão de obra	(12.566)	(46.375)	(15.881)	(43.985)
Redução ao valor realizável líquido (b)	5.975	7.540	547	1.708
Provisão para garantia	(3.006)	(8.214)	(2.287)	(4.042)
Outros custos de incorporação (c)	95	(97)	(605)	1.051
	(220.747)	(723.795)	(224.263)	(586.174)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

(a) Conforme descrito na nota de Receita operacional líquida (Nota 13), custo reconhecido da venda de dois terrenos na cidade de São Paulo.

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

(c) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos.

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

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

	Consolidado	
	09-2024	09-2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.944.059	1.835.757
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.270.601	1.191.334
Receita de vendas a apropriar (a-b)	673.458	644.423
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	9.939	2.818
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(21.311)	(10.962)
Receita indenização por distratos	(981)	(2.472)
Total provisão para distratos	(12.353)	(10.616)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.426.329	1.334.339
(b) Custo de construção incorridos	(942.983)	(857.688)
Encargos financeiros apropriados	(20.530)	(15.512)
(c) Distratos - custos de construção	20.514	10.866
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	503.860	487.517
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	66,11%	64,28%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.350.281	1.226.444
(b) Custo de construção Incorridos	(748.773)	(770.437)
Encargos financeiros apropriados	(13.767)	(12.311)
Total	(762.540)	(782.748)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	601.508	456.007

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos,

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

### 16. Despesas com vendas

	Consolidado			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Comissão de vendas	(4.598)	(16.921)	(6.793)	(16.526)
Despesas comerciais	(3.810)	(14.127)	(4.206)	(11.225)
Estandes de vendas	(8.906)	(22.525)	(7.831)	(27.080)
Promoção e propaganda	(9.089)	(37.288)	(9.238)	(30.003)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	69	388	(8)	303
	<b>(26.334)</b>	<b>(90.473)</b>	<b>(28.076)</b>	<b>(84.531)</b>

### 17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Despesas com assessoria e consultoria	(662)	(1.397)	(733)	(1.177)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(17)	(71)	-	-
Impostos e taxas	(58)	(1.198)	(4)	(768)
Depreciação e amortização	(623)	(2.020)	(280)	(280)
Outras despesas	(121)	(888)	-	(145)
	<b>(1.481)</b>	<b>(5.574)</b>	<b>(1.017)</b>	<b>(2.370)</b>

	Consolidado			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Despesas com pessoal	(20.855)	(61.287)	(19.897)	(61.118)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(225)	(9.501)	(1.588)	(8.433)
Despesas com assessoria e consultoria	(6.510)	(18.229)	(7.560)	(19.695)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(260)	(809)	(334)	(771)
Despesas com viagens	(615)	(1.532)	(365)	(1.055)
Impostos e taxas	140	(1.500)	(446)	(1.910)
Depreciação e amortização	(1.616)	(7.086)	(3.195)	(7.029)
Outras despesas	(546)	(2.323)	(942)	(2.901)
	<b>(30.487)</b>	<b>(102.267)</b>	<b>(34.327)</b>	<b>(102.912)</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 18. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(9.864)	(28.312)	(9.949)	(26.853)
Despesas bancárias	(203)	(596)	(179)	(467)
Outras despesas financeiras	(248)	(492)	(227)	(1.701)
Juros arrendamentos	57	(1.161)	(235)	(235)
Total da despesa financeira	(10.258)	(30.561)	(10.590)	(29.256)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.928	6.698	3.639	5.887
Outras receitas financeiras	25	62	-	117
Total da receita financeira	2.953	6.760	3.639	6.004
Resultado financeiro líquido	(7.305)	(23.801)	(6.951)	(23.252)

	Consolidado			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(8.406)	(29.076)	(8.501)	(17.589)
Despesas bancárias	(278)	(795)	(211)	(586)
Outras despesas financeiras	(638)	(1.532)	(453)	(3.313)
Juros arrendamentos	(89)	(1.054)	2.317	1.277
Total da despesa financeira	(9.411)	(32.457)	(6.848)	(20.211)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	8.996	29.896	13.027	38.928
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	636	2.202	-	-
Outras receitas financeiras	1.803	5.121	2.752	5.178
Total da receita financeira	11.435	37.219	15.779	44.106
Resultado financeiro líquido	2.024	4.762	8.931	23.895

- (a) Para fins de consolidação, uma parte dos 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.



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Despesas com demandas judiciais	-	(91)	-	-
Custas judiciais	(48)	(130)	-	-
Amortização de mais valia	(204)	(633)	(726)	(1.930)
Perdas com distratos de contratos terrenos (e)	(1.444)	(1.444)	-	-
Outros	(1.997)	(4.099)	(1.312)	1.779
	<b>(3.693)</b>	<b>(6.397)</b>	<b>(2.038)</b>	<b>(151)</b>

	Consolidado			
	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024	01-07-2023 à 30-09-2023	01-01-2023 à 30-09-2023
Reversão para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	-	1.027
Despesas com demandas judiciais	(1.584)	(6.516)	(3.895)	(8.775)
Gastos com unidades	(3.708)	(9.659)	(2.877)	(6.938)
Provisão para garantia (a)	(1.485)	(1.810)	(2.080)	7.390
Custas judiciais	(1.175)	(2.834)	(1.101)	(3.725)
Provisão redução ao valor realizável líquido	(8.984)	(9.395)	(1.263)	(2.952)
Cessão de potencial construtivo (b)	-	19.590	-	13.022
Perda com reembolsos de ligações definitivas (c)	-	-	-	(7.744)
Indenização por desapropriação de terreno (d)	6.562	6.562	-	-
Perdas com distratos de contratos de terrenos (e)	(8.656)	(8.656)	-	-
Outros	(3.695)	(7.877)	(3.683)	(9.220)
	<b>(22.725)</b>	<b>(20.595)</b>	<b>(14.899)</b>	<b>(17.915)</b>

- (a) Em março de 2023, reversão da provisão de garantia de projetos com partes relacionadas ERBE no montante de R\$8.024.
- (b) Em maio de 2024, venda do direito de Utilização da Operação Interligada do Empreendimento Residencial Skylux, cessão de direitos do potencial construtivo equivalente a uma área de 7.812,96 m<sup>2</sup> de área total edificada (Em 2023, venda de 5.208,64 m<sup>2</sup> de área total edificada).
- (c) Perda efetiva com reembolsos de ligações definitivas de concessionárias em projetos desenvolvidos no Rio de Janeiro.
- (d) Em agosto de 2024, a Companhia efetuou o levantamento de 80% do depósito judicial a título de indenização de desapropriação por utilidade pública em terreno no município de Maricá-RJ.
- (e) Em setembro de 2024, a Companhia distratou a relação comercial estabelecida com a Cury Construtora e Incorporadora S.A., a parceria estava condicionada a concretização de uma aquisição de um terreno no Rio de Janeiro, decidiram ambas as partes não seguirem com a aquisição do terreno o que resultou em uma perda de R\$3.909, adicionalmente, ocorreu também no período a desistência de aquisição de mais dois terrenos em São Paulo, com uma perda reconhecida de R\$4.707.

## 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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

conciliado com o resultado contábil como segue:

	<b>Controladora</b>			
	<b>01-07-2024 à 30-09-2024</b>	<b>01-01-2024 à 30-09-2024</b>	<b>01-07-2023 à 30-09-2023</b>	<b>01-01-2023 à 30-09-2023</b>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	<b>(22.231)</b>	<b>(3.135)</b>	7.418	36.224
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	<b>7.558</b>	<b>1.065</b>	(2.522)	(12.316)
	-	-	-	-
Ajustes para apuração de alíquota efetiva	-	-	-	-
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	<b>(3.412)</b>	<b>10.799</b>	5.870	20.965
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	-	-
Créditos fiscais não constituídos	<b>(1.428)</b>	<b>(9.110)</b>	(3.102)	(7.993)
Outras diferenças permanentes	<b>(2.718)</b>	<b>(2.754)</b>	(246)	(656)
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%

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01-07-2024 à 30-09-2024</b>	<b>01-01-2024 à 30-09-2024</b>	<b>01-07-2023 à 30-09-2023</b>	<b>01-01-2023 à 30-09-2023</b>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	<b>(16.193)</b>	<b>24.554</b>	15.322	72.306
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	<b>5.505</b>	<b>(8.349)</b>	(5.209)	(24.584)
	-	-	-	-
Ajustes para apuração de alíquota efetiva	-	-	-	-
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	<b>4.013</b>	<b>14.559</b>	8.053	18.041
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	<b>(902)</b>	<b>6.894</b>	1.701	14.299
Créditos fiscais não constituídos	<b>(12.389)</b>	<b>(44.918)</b>	(4.816)	(33.582)
Outras diferenças permanentes	<b>(2.653)</b>	<b>4.034</b>	(7.239)	(8.324)
Imposto de renda e contribuição social	<b>(6.426)</b>	<b>(27.780)</b>	(7.510)	(34.150)
Imposto de renda e contribuição social correntes	<b>(7.926)</b>	<b>(32.059)</b>	(7.332)	(26.815)
Imposto de renda e contribuição social diferido	<b>1.500</b>	<b>4.279</b>	(178)	(7.335)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	<b>(6.426)</b>	<b>(27.780)</b>	(7.510)	(34.150)
Taxa efetiva	<b>(39,68%)</b>	<b>113,14%</b>	49,01%	47,23%

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

cada período de apuração.

### 20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>43.512</b>	39.569
	<b>43.512</b>	39.569
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>14.034</b>	14.370
Pis e Cofins diferidos	<b>11.885</b>	13.331
	<b>25.919</b>	27.701
Circulante	<b>9.210</b>	11.553
Não circulante	<b>16.709</b>	16.148

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

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Prejuízo fiscal e base negativa	<b>43.512</b>	39.569
Dif. de critérios IN 84/1.979	<b>(14.034)</b>	(14.370)
Total débitos diferidos líquidos	<b>29.478</b>	25.199
Ativo diferido	<b>43.512</b>	39.569
Passivo diferido	<b>(14.034)</b>	(14.370)

## 21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

### 21.1. Gestão do risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que busca maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e do patrimônio.

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	<b>267.880</b>	276.772	<b>689.563</b>	753.549
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	<b>(107.387)</b>	(70.296)	<b>(327.683)</b>	(402.874)
Dívida líquida	<b>160.493</b>	206.476	<b>361.880</b>	350.675
Patrimônio líquido	<b>2.718.548</b> 6%	2.695.712 8%	<b>2.722.579</b> 13%	2.740.922 13%

### 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.

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

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 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 Diretoria 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:

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 09-2024
Debêntures (Nota 7)	267.880	282.405	-	-	282.405
Fornecedores	404	404	-	-	404
Arrendamento mercantil	16.338	2.495	7.727	12.112	22.334
Saldo em 30 de setembro de 2024	284.622	285.304	7.727	12.112	305.143

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 09-2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	689.563	377.817	410.282	38.189	826.288
Fornecedores	63.818	63.818	-	-	63.818
Arrendamento mercantil	21.973	3.939	10.269	15.179	29.387
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	366.129	107.267	147.386	127.862	382.515
Saldo em 30 de setembro de 2024	1.141.483	552.841	567.937	181.230	1.302.008

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 30 de setembro de 2024. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	10,65%	13,31%	15,98%	7,99%	5,33%
IGP-M	3,98%	4,98%	5,97%	2,99%	1,99%
INCC	5,35%	6,69%	8,03%	4,01%	2,68%
TR	0,64%	0,80%	0,96%	0,48%	0,32%
IPCA	4,38%	5,48%	6,57%	3,29%	2,19%

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

#### Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 2,30-% a.a. a 3,30-% a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 1,9-% a.a. + CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 8,75% até 9,51% e indexados pela TR.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 0,64% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		09-2024	provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	105.951	11.284	8.463	5.642
Total dos ativos com riscos financeiros		105.951	11.284	8.463	5.642
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	404	43	54	65
Debêntures	CDI	268.130	28.556	35.695	42.834
Arrendamento mercantil	IPCA	16.338	716	895	1.073
Total dos passivos com riscos financeiros		284.872	29.315	36.644	43.972

		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		09-2024	Provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	312.936	33.328	24.996	16.664
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	150.090	5.974	4.480	2.987
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	445.046	23.810	17.857	11.905
Total dos ativos com riscos financeiros		908.072	63.112	47.333	31.556

		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		09-2024	provável	variação 25%	variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	30.892	3.290	4.112	4.935
Empréstimos de construção	TR	390.791	2.501	3.126	3.752
Debêntures	CDI	268.130	28.556	35.695	42.834
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	361.749	19.354	24.192	29.030
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	1.330	53	66	79
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	3.050	134	167	200
Arrendamento mercantil	IPCA	19.305	846	1.057	1.268
Arrendamento mercantil	IGP-M	2.668	106	133	159
Total dos passivos com riscos financeiros		1.077.915	54.840	68.548	82.257

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### **21.7. Mensuração do valor justo**

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

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

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2024:



## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 09-2024	Valor justo 09-2024	Valor contábil 09-2024	Valor justo 09-2024	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	105.951	105.951	312.936	312.936	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	563.783	578.325	3
	<b>105.951</b>	<b>105.951</b>	<b>876.719</b>	<b>891.261</b>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	267.880	267.880	689.563	687.249	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	366.129	382.515	3
	<b>267.880</b>	<b>267.880</b>	<b>1.055.692</b>	<b>1.069.764</b>	

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

## 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 Diretoria entende que tal informação é a mais relevante na avaliação dos resultados dos respectivos segmentos para comparabilidade com outras entidades que operam no mesmo setor.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Consolidado 09-2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	885.358	28.742	914.100
Custo de vendas e serviços	(700.876)	(22.919)	(723.795)
Lucro bruto	184.482	5.823	190.305
Despesas operacionais	(193.568)	(19.767)	(213.335)
Participação em empresas coligadas	42.822	-	42.822
Lucro operacional antes do resultado financeiro	33.736	(13.944)	19.792
Resultado financeiro líquido	686	4.076	4.762
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	34.422	(9.868)	24.554
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(26.362)	(1.418)	(27.780)
Lucro (prejuízo) líquido do período	8.060	(11.286)	(3.226)
Depreciação	(6.932)	(154)	(7.086)
Ativo total	3.917.901	386.651	4.304.552
Passivo total	1.532.350	49.623	1.581.973
Patrimônio líquido	2.385.551	337.028	2.722.579

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 23. Seguros

A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2024 está demonstrada a seguir:

<u>Tipo de seguros</u>	<u>Valor Cobertura</u>
Risco de responsabilidade civil	245.000
Risco de engenharia	1.763.103
Outros	154.538
	<u>2.162.641</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2024 e outubro de 2027. A Companhia mantém em 30 de setembro de 2024 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

### 24. Transações não envolvendo caixa

No período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia realizou transações não envolvendo caixa de aumento de capital no valor de R\$25.971 mediante a capitalização de créditos (dividendos) detidos pelos acionistas contra a Companhia (R\$44.199 em 31 de março de 2023). Não houve aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no período findo em 30 de setembro de 2024 (R\$236.736 em 30 de setembro de 2023). Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

### 25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 09-2024		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2024	1.619	31.004	171.817
2025	6.375	111.253	407.527
2026	6.214	106.007	346.274
Após 2026	15.179	117.865	23.568
	<b>29.387</b>	<b>366.129</b>	<b>949.186</b>

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2024. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui compromissos de R\$167.528 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

### 26. Eventos subsequentes

Em 8 de outubro de 2024, a Companhia realizou a liquidação financeira da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada (“Debêntures”), no valor total de R\$322.000, com prazo de vencimento em 15 de setembro de 2026 e juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A., acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,60% ao ano.

Em 15 de outubro de 2024, a Companhia realizou o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures da 2ª Emissão, totalizando 265.000 Debêntures, cada uma no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em cumprimento ao disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição da Tegra Incorporadora S.A.”, mediante pagamento (i) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas; (ii) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário; e (iii) prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) incidente sobre o resultado da soma dos valores previstos nos itens (i) e (ii) acima (“Valor de Resgate”).

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

O Valor de Resgate foi pago integralmente pela Companhia por meio da B3. As Debêntures foram canceladas pela Companhia, com a consequente extinção de todas as obrigações da Companhia com relação à Emissão.

Cabe destacar que a 2ª Emissão de Debêntures possuía prazo de vencimento de 25 de fevereiro de 2025, com juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano.

**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, 07 de novembro de 2024.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras trimestrais - ITR da Companhia relativas ao período findo em 30 de Setembro de 2024.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas  
Diretor Presidente

Alexandre Woly nec  
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, 07 de novembro de 2024.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução nº 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S Ltda., expressas no relatório sobre a revisão das informações financeiras trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas  
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores