

É com grande satisfação que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do quarto trimestre do ano de 2022 (4T22) e do ano de 2022. Em novembro de 2022, a Companhia lançou em São Paulo o empreendimento Bueno Brandão 257, com VGV potencial de R\$ 575 milhões (% Tegra), com 18 unidades residenciais e 133 estúdios. Em dezembro, foram lançados em São Paulo os projetos Universo Tatuapé-Órbita, com VGV de R\$ 155 milhões e 296 unidades, e Bem Moema, com VGV de R\$ 275 milhões e 259 unidades. Em 2022, a Tegra lançou um total de R\$ 1.491 milhão em VGV potencial, 32% abaixo do número de 2021. Durante o 4T22, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 328 milhões, representando diminuição de 17% em relação ao 4T21, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$ 149 milhões (46%), o de empreendimentos em construção R\$ 77 milhões (23%) e o volume vendido de estoque pronto R\$ 101 milhões (31%). A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 8,8%, versus 11,7% no 4T21, ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 14,2%, versus 17,1% no 4T21. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 28,0%. No ano de 2022, a Tegra totalizou R\$ 1.270 milhão em vendas brutas, em linha com 2021. A Companhia adquiriu um novo terreno no 4T22, com R\$ 397 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra). O banco de terrenos adquiridos e opcionados da Companhia (% Tegra) totaliza, ao final do 4T22, R\$ 10 bilhões de VGV, sendo 85% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 15% para desenvolvimento urbano (Tamboré). O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 3,5 bilhões e 4.072 unidades ao final de dezembro de 2022, e apresentou um aumento de 29% em relação ao fechamento de setembro de 2022, em termos de VGV, em decorrência da concentração de lançamentos nos meses de novembro e dezembro de 2022. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 22% estoque pronto, 60% estoque em construção e 18% estoque de lançamentos. A Companhia entregou 4 empreendimentos no 4T22, nos segmentos médio-alto e alto padrão, totalizando 677 unidades e R\$ 565 milhões de VGV de lançamento (% Tegra). Em 2022, as entregas somaram 3.974 unidades e R\$ 2.450 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), 18% acima em relação a 2021. O número de distritos atingiu R\$ 54 milhões no 4T22, com aumento de 69% em relação ao 4T21. Quando comparado com o 3T22, o número de distritos apresentou redução de 13%. Em 2022, os distritos somaram R\$ 237 milhões, 56% acima de 2021. O aumento no número decorre do maior volume de entregas, momento em que o cliente toma a decisão de sua capacidade financeira para realizar o repasse. Na relação Distritos vs. Entregas, em 2022, a Companhia apresentou um resultado de 10%, contra 18% em 2021. Ou seja, ao se levar em consideração o volume de entregas, em 2022, a Companhia distratou proporcionalmente menos do que em 2021. A receita líquida operacional atingiu R\$ 390 milhões no 4T22 e R\$ 1.497 milhões em 2022 e se manteve em linha

com relação ao 4T21 e a 2021. No 4T22, o lucro bruto foi de R\$ 109 milhões. Em 2022, o lucro bruto atingiu R\$ 478 milhões e apresentou queda de 6% comparado a 2021 em decorrência da alocação das despesas financeiras das debêntures, emitidas em fevereiro de 2022, ao custo. No 4T22, a margem bruta atingiu 28,1%. Em 2022, a margem bruta atingiu 31,9% e reduziu 2,7 p.p. em relação a 2021, majoritariamente pelo mesmo motivo da redução do lucro bruto citado anteriormente. A margem bruta ajustada (ex-juros) atingiu 36,1% em 2022, contra 36,3% em 2021. No 4T22, o lucro líquido foi de R\$ 41 milhões e a margem líquida atingiu 10,4%. Em 2022, o lucro líquido totalizou R\$ 192 milhões, representando um aumento de 20% em relação a 2021. A margem líquida atingiu 12,9% em 2022, 1,9 pontos percentuais acima de 2021, explicado principalmente pela melhora no lucro operacional, devido ao resultado positivo de equivalência patrimonial de participações em controladas em conjunto e melhora na receita financeira em função do aumento das taxas de juros. No 4T22, a Tegra apresentou geração de caixa operacional de R\$ 27 milhões e, no acumulado de 2022, a geração de caixa operacional foi de R\$ 151 milhões, aumento de 38% em relação a 2021. No saldo de caixa total, a Companhia variou negativamente R\$ 107 milhões no 4T22 e R\$ 115 milhões em 2022, majoritariamente explicado pela amortização de empréstimos à produção (SFH). Ao final de dezembro de 2022, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 471 milhões e o endividamento total R\$ 516 milhões, sendo R\$ 238 milhões em dívidas de projetos e R\$ 277 milhões referentes à dívida corporativa. Vale ressaltar que a Tegra reduziu sua dívida corporativa bruta em R\$ 116 milhões em relação à posição de 2021. **ESG – Ambiental, Social e Governança.** A Tegra se orgulha de sua trajetória - em constante desenvolvimento - nos pilares que compõem a sigla ESG (do inglês: Environment, Social, Governance), quais sejam: aspectos ambientais, sociais e de governança, que, somados ao propósito da Companhia de criar empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor, definem a sua estratégia de sustentabilidade, lançada em 2022, sob o título de Cidades Regenerativas 2030. Este plano surgiu do entendimento genuíno de que não há perenidade do negócio sem que seja dedicada real atenção a todos os impactos positivos e negativos que a sua atividade gera perante o ambiente em que está inserida e a todos os stakeholders envolvidos em sua atuação. Em 2022, através da gestão integrada do nosso negócio, definimos ambiciosas metas de longo prazo, alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ODS-ONU), dentro dos grandes temas: descarbonização, promoção da economia circular e negócios transparentes, e impacto positivo na sociedade. A estratégia permeia todos os níveis da organização e tem o engajamento e participação ativa de toda a liderança. Também em 2022, fruto de uma parceria pioneira no setor da construção civil na América Latina, a Tegra desenvolveu, junto à ArcelorMittal, o vergalhão ArcelorMittal 50

S XCarb™, um aço que emite 60% a menos de CO2 em sua fabricação, através do uso de matéria-prima reciclada e energia renovável com baixa pegada de carbono. O vergalhão verde será utilizado em 100% da obra do empreendimento Ária Higienópolis, e representa um passo importantíssimo para a Companhia e para o setor na viabilização do uso de materiais que contribuem para a descarbonização do ambiente. Para a Tegra, que já compensa 100% de suas emissões de gases de efeito estufa desde 2019, a iniciativa é um exemplo do que continua fazendo para, não só reduzir as suas emissões, mas também para promover ações limpas em toda sua cadeia. Como resultado deste trabalho, a Tegra recebeu este ano reconhecimentos de suas ações sustentáveis de vanguarda no setor imobiliário: o Prêmio Melhores ESG 2022, do Guia Exame; o Prêmio Master Imobiliário - categoria Melhores Práticas em ESG e o Prêmio Top de Sustentabilidade, da Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil. Além disso, a Companhia é certificada Empreendedor AQUA, selo a partir do qual todos os seus empreendimentos são certificados no mais alto grau de boas práticas sustentáveis. Fruto do seu compromisso com a transparência, todas as ações e resultados da Tegra são publicados anualmente em seu Relatório de Sustentabilidade, que está em sua quarta edição consecutiva - todas auditadas pela Ernst & Young -, e seguindo as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e do Sustainability Accounting Standards Board (SASB), incluindo o inventário de emissão de gases de efeito estufa, escopos 1, 2 e 3; as importantes iniciativas sociais como os Programas Gentilezas Urbanas e Mulheres InTegradadas, e tantas outras. Ao criar empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor, a Tegra acredita em seu importante papel e objetivo de geração de valor para a sociedade e para o acionista, a partir de sua estratégia People & Cash somada à genuína atenção à sustentabilidade, fundamental e imprescindível para a perenidade de seu negócio. **Relacionamento com os Auditores Independentes:** Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SMC/SEP nº 01/2007, a Tegra informa que a sua norma de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar o seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente, nem prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. foram contratados em 2022 para os serviços de auditoria externa, e também de emissão de relatório de asseguarção do Relatório de Sustentabilidade Tegra ano base 2021. (Valores em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais)

Balancos patrimoniais	Controladora		Consolidado		Balancos patrimoniais	Controladora		Consolidado		Demonstrações do resultado	Controladora		Consolidado							
	Nota	12-2022	12-2021	12-2022		12-2021	Nota	12-2022	12-2021		12-2022	12-2021	Nota	12-2022	Reapresentado	12-2022	Reapresentado			
Ativo					Passivo															
Circulante					Circulante					Receita operacional líquida	16	798	1.329	1.497.439	1.472.883					
Caixa e equivalentes de caixa	3	31.537	71.580	471.137	586.089	Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	13.173	32.463	35.722	87.287									
Aplicações financeiras	3	-	-	-	22.049	Fornecedores	9	377	250	54.550	53.324									
Contas a receber de clientes	4	-	-	546.046	785.409	Contas a pagar partes relacionadas	15	61.340	15.308	61.340	40.177	17	-	(1.335)	(1.019.037)	(918.690)				
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	1.305.659	918.504	Arrendamento mercantil	10	-	-	4.950	3.885					(44.236)				
Tributos a compensar		3.034	867	26.945	8.587	Adiantamentos de clientes	11	-	-	221.473	139.805									
Dividendos a receber	15	371.966	463.447	13.702	10.892	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	70.667	60.486									
Despesas antecipadas		5.578	5.510	19.565	30.875	Salários e encargos a pagar		-	-	41.613	39.360	19	20	(4.156)	(13.446)	(162.322)	(175.862)			
Mútuo com partes relacionadas	15	67.424	-	67.424	-	Tributos correntes a pagar		51	145	13.089	14.596	22	(15.704)	(19.148)	(55.395)	(57.898)				
Outros ativos		-	-	55.312	108.699	Tributos diferidos	23.2	-	-	8.367	10.047						(19.860)	(32.594)	(363.224)	(358.664)
Total do ativo circulante		479.539	541.404	2.505.790	2.471.104	Provisões	13	-	-	19.841	17.132	6	228.991	203.297	44.597	10.798				
Não circulante						Dividendos a pagar	15	44.199	36.113	50.339	44.524									
Contas a receber de clientes	4	-	-	71.093	92.326	Outros passivos		21.845	13.726	33.767	42.367									
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	631.575	689.751	Total do passivo circulante		140.985	98.005	615.718	552.990									
Tributos diferidos	23.2	-	-	35.524	30.581	Não circulante														
Contas a receber de partes relacionadas	15	4.784	22.265	4.527	15.042	Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	264.299	193.299	479.997	544.716									
Adiantamento para futuro aumento de capital	15	127.816	142.829	40.311	24.319	Adiantamentos de clientes	11	-	-	240.793	350.701									
Outros ativos		833	-	1.565	1.404	Arrendamento mercantil	10	-	-	16.509	13.836									
Investimentos	6	2.364.280	2.090.776	471.980	412.498	Contas a pagar partes relacionadas	15	-	-	103.100	-									
Imobilizado	7	-	-	41.047	54.241	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	25.873	58.915									
Intangível	7	-	36	205.035	209.160	Adiantamento para futuro aumento de capital	15	-	-	-	-									
Total do ativo não circulante		2.497.713	2.255.906	1.502.657	1.529.322	Tributos diferidos	23.2	-	-	13.117	27.077									
Total do ativo		2.977.252	2.797.310	4.008.447	4.000.426	Provisões	13	-	-	43.226	39.930									

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	Nota	Controladora				Consolidado			
		Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de investimentos	Reserva de Lucros/prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020		215.069	1.921.255	2.978	42.430	-	2.181.732	18.493	2.200.225
Aumento/(redução) de capital	14.1	80.000	-	-	-	-	80.000	(197)	79.803
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	152.056	152.056	8.687	160.743
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	7.603	-	(7.603)	-	-	-
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	-	(36.113)	(36.113)	(5.361)	(41.474)
Reversão de dividendos propostos	14.5	-	-	-	14.145	-	14.145	-	14.145
Constituição de reserva de investimentos	14.4	-	-	-	108.340	(108.340)	-	-	-
Cancelamento das ações	14.6	-	(1.204)	-	-	-	(1.204)	-	(1.204)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		295.069	1.920.051	10.581	164.915	-	2.390.616	21.622	2.412.238
Aumento/(redução) de capital	14.1	36.113	-	-	-	-	36.113	(5.774)	30.339
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	186.103	186.103	6.379	192.482
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	9.305	-	(9.305)	-	-	-
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	-	(44.199)	(44.199)	(17.146)	(61.345)
Constituição de reserva de investimentos	14.4	-	-	-	132.599	(132.599)	-	-	-
Cancelamento das ações	14.6	-	(500)	-	-	-	(500)	-	(500)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		331.182	1.919.551	19.886	297.514	-	2.568.133	5.081	2.573.214

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	Controladora		Consolidado		Outros passivos	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Lucro líquido antes do IR e CS	186.114	152.107	220.624	126.493	Juros pagos	8.119	6.117	(8.600)	8.983
Ajustes por:					Partes relacionadas (passivo)	(24.459)	(16.452)	(58.112)	(46.686)
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	(3.249)	(1.452)	Imposto de renda e contribuição social pagos	(57.068)	(21.417)	(21.163)	(29.380)
Depreciação e amortização	36	36	11.536	11.526	Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	348.610	203.321	150.754	109.456
Perda na alienação/baixa de imobilizado	-	-	31.040	443	Fluxo de caixa das atividades de investimentos	-	-	-	-
Ajuste a valor presente do contas a receber	-	-	(5.560)	9.980	Resgates de aplicações financeiras	-	-	25.298	15.612
Provisão (reversão) para demandas judiciais	-	-	8.976	7.295	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	(17.323)	(20.092)
Receita de apropriação de permuta física	-	-	(178.136)	(90.164)	Aumento de capital nas investidas	(375.085)	(564.799)	(26.457)	(212.892)
Provisão de garantia	-	-	15.043	18.312	Recabimento por venda de investimento em participação societária	714	15.261	-	15.261
Reversão valor realizável líquido nos estoques	-	-	(725)	(5.667)	Mútuo com partes relacionadas	(67.000)	-	(67.000)	-
Provisão para distrato - parcela de estoques	-	-	(1.005)	13.222	Adiantamento para futuro aumento de capital	15.013	290.904	(16.015)	40.375
Provisão para multa por atraso de entrega	-	-	(285)	(17)	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(426.358)	(258.634)	(101.497)	(161.736)
Provisão para perda adiantamentos a fornecedores	-	-	142	707	Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	-	-	-	-
Provisão (reversão) da provisão para perdas de crédito esperadas	-	-	1.143	(1.545)	Pagamentos de empréstimos e financiamentos - principal	(225.000)	(85.018)	(81.362)	(613.004)
Provisão para distratos - parcela do contas a receber	-	-	628	(19.938)	Pagamentos de instrumentos financeiros	-	(786)	-	(786)
Equivalência patrimonial	(228.991)	(203.297)	(44.597)	(10.798)	Aquisição de empréstimos e financiamentos	265.000	120.266	678.835	602.780
Amortização da mais-valia	2.339	1.335	2.339	1.335	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-	-	(4.196)	(5.906)
Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	1.429	3.342	1.429	3.342	Pagamento pelo cancelamento de ações do plano de investimento	(500)	-	(500)	-
Juros/Atualização sobre arrendamentos	-	-	2.490	2.869	Custo com captações de empréstimos	(1.795)	(934)	(1.795)	(934)
Cancelamento de ações	-	(1.204)	-	(1.204)	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	(19.417)	(345)
Juros e variação monetária	26.436	16.819	71.957	21.957	Aumento de capital social	-	80.000	-	80.000
Variações dos ativos operacionais	(12.637)	(30.862)	133.790	124.696	Aumento/redução de capital aos acionistas não controladores	-	-	(5.774)	(197)
Contas a receber	-	-	264.385	(41.649)	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	37.705	113.528	(164.209)	61.608
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(63.125)	68.920	Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(40.043)	58.215	(114.952)	9.328
Tributos a compensar	(2.167)	(840)	(18.358)	10.933	Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	71.580	13.365	586.089	576.761
Despesas antecipadas	(68)	2.142	11.310	5.240	Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	31.537	71.580	471.137	586.089
Outros ativos	(8								

★ continuação

estrutura de capital. A Companhia segue monitorando a evolução do quadro da pandemia e reavalia constantemente as medidas adotadas para garantir aderência das ações sempre que necessário. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis:

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto por certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras são: i) provisão para perdas de crédito esperadas; ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; iii) impostos diferidos; iv) provisão de garantia; v) provisões para contingências; vi) reconhecimento de receitas; vii) instrumentos financeiros avaliados a valor justo; viii) provisões para distratos e ix) avaliação ao valor realizável líquido dos imóveis a comercializar. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCP 07, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. As demonstrações financeiras foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. Ao preparar as demonstrações financeiras, a Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros. Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes. A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas:

2.2.1. Consolidação: As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras incluem as operações das sociedades da Companhia, das suas controladas e controladas em conjunto. i) **Controladas:** As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Companhia, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. ii) **Controladas em conjunto:** Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. iii) **Transações eliminadas na consolidação:** Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminadas, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável. iv) **Outras considerações:** Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. **2.2.2. Reconhecimento de receita:** Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico da Companhia e de suas controladas e investidas. a) **Venda de bens (incorporação imobiliária):** Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. b) **Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:** A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2017, antecipadamente, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Companhia, suas controladas e investidas avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2018. O referido Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados pela Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financeira o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), sendo que nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, média alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção entre 20% e 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira ("IF") o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% a 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de alienação fiduciária, as unidades são dadas como garantia. O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anulação da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forçam o distrato). Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Estoques de imóveis a comercializar"; • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de clientes". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes"; • A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados às receitas de imóveis vendidos, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis"; • Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os encargos diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados ao estoque de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios. **Revisão orçamentária:** A porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção é medida em relação aos custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, exige que a Administração da Companhia estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.

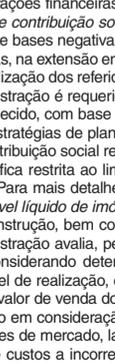
para a construção das unidades imobiliárias. Estas estimativas são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. **Contrato de construção e prestação de serviços:** Receitas decorrentes de contratos de construção e prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculados com a atividade de administração de construção para terceiros, consultoria técnica e cessão de mão de obra. Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como custos no exercício em que são incorridos. Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida automaticamente como outros custos nas demonstrações dos resultados. **Operações de permuta:** A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliária (permuta física) ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos (permuta financeira). O valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues na data da transação. O valor justo do terreno é registrado no momento da aquisição como terrenos no estoque de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamentos de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da porcentagem completada - POC. **Provisão para distratos:** A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa, além do histórico de distratos para constituir a provisão para distratos. Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato. A média de devolução dos distratos é de 50% do valor pago pelo cliente (conforme determina a Lei dos Distratos). Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e estoques de imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não irá devolver aos clientes é classificada no resultado como receita operacional líquida. **2.2.3. Instrumentos financeiros: Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente:** Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade. **2.2.3.1. Ativos financeiros: Reconhecimento inicial e mensuração:** Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda esperada. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e juros, após obtenção do habite-se. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamentos de principal e de juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento. **Mensuração subsequente:** Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias: • Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida). • Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida). • Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais). • Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida): A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: • O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais. • Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a serem obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida serem classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descaimento contábil. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia não possui ativos financeiros classificados nas categorias de valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida e instrumentos patrimoniais). **Desreconhecimento:** Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou uma parte de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferir seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo; ou • A Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo. Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia). **Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:** A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluídos fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais. Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas em cada data-base. A Companhia estabeleceu critérios de provisão que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores. A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos de longa data, que não possuem garantia real. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais. **2.2.3.2. Passivos financeiros: Reconhecimento inicial e mensuração:** Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado ou como derivativos designados ao valor justo, conforme apropriado. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro. Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar aquisição de terrenos, fornecedores, empréstimos e financiamentos, adiantamento de clientes (permuta), empréstimos com partes relacionadas e outros passivos. **Mensuração subsequente:** Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias: • Passivos financeiros ao custo amortizado; e • Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. **Desreconhecimento:** Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado. **2.2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros:** Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente. **2.2.4. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta:** Os estoques são avaliados ao custo

ou valor realizável líquido, dos dois o menor. São registrados nos "Estoques de imóveis a comercializar" os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. Conforme orientações descritas no OCP 01 (R1) Entidades Imobiliárias, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento de construção, são capitalizados e registrados ao estoque de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo das unidades comercializadas. Os encargos financeiros são capitalizados nos estoques de imóveis a comercializar até o momento em que a construção física estiver concluída. A Companhia capitaliza os encargos financeiros das Debêntures emitidas pela Controladora, cujo montante de captação foi observado nas controladas. Nas demonstrações consolidadas, os encargos são apropriados observando os mesmos critérios da apropriação dos custos dos imóveis das controladas. Os encargos não apropriados ao resultado das controladas são apresentados nas demonstrações da Controladora na rubrica de investimentos (Nota 6). No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos "Estoques de imóveis a comercializar", em contrapartida a conta "Adiantamento de clientes" no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. **2.2.5 Despesas antecipadas:** Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas. **2.2.6. Investimentos:** Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, sem qualquer amortização. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o seu valor contábil e reconhece o montante da eventual perda na demonstração do resultado. **2.2.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos não financeiros para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda. Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Uma perda por redução ao valor recuperável ("*impairment*") existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. **2.2.8. Tributação:** A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços. As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 2.2.2. A cada exercício fiscal, a Companhia, desde que atenda aos requisitos legais, poderá optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13 aplicáveis às incorporações imobiliárias. No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12%, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

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

Tributos diferidos: No Lucro Real, os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, bem como sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social desde que seja provável que a Companhia apresente lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais créditos possam ser utilizados. No Lucro Presumido e no RET, os tributos diferidos são calculados sobre a diferença existente entre as bases caixa e competência, quando da apuração dos impostos correntes. A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, ao final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado. **2.2.9. Ativos intangíveis:** i) **Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software):** Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, as quais são revisadas no mínimo ao fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. ii) **Ágio:** O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio. O ágio alocado aos ativos é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como "Intangível" e não é amortizada. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment*") é realizado anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade. A perda por redução ao valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em período subsequente. **2.2.10. Provisões:** As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. A Companhia registra provisões das seguintes naturezas: contingências, garantia, passivo a descoberto, multa por atraso na entrega de projetos entre outras. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativas à obrigação. As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Companhia adota o procedimento de provisionar as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro, tenha sido estimada como provável. Tais provisões estão contabilizadas na Companhia como "Provisões", no passivo não circulante. As práticas contábeis referente às demais provisões encontram-se descritas nas respectivas notas explicativas. **2.2.11. Informações por segmentos:** Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis. Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. **2.2.12. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** i) **Estimativas e premissas:** Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente. ii) **Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. iii) **Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social:** Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social referem-se à Companhia e não preservem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 23. iv) **Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar:** O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para determinação do valor provável de realização, com base nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e dos estoques de terrenos, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. v) **Provisão para garantia:** A provisão

continua ★



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>

★ continuação Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.

	31 de dezembro de 2022						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimento	Provisão para perda em investimentos
				Patrimônio líquido total	do exercício		
Investimentos em Controladas							
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	10.006	7.437	2.569	(1.220)	2.368	— (1.125)
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.432	1.049	22.383	(4.552)	22.383	— (4.552)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.450	3.716	25.734	1.518	24.179	— 1.143
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.175	301	1.874	(158)	1.874	— (158)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.454	17.686	16.768	117	16.576	— (75)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.603	32.136	35.467	1.784	32.767	— (253)
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	2.167	519	1.648	(982)	824	— (491)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	—	17	(2)	17	— (2)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	—	10	(3)	10	— (3)
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.799	116	1.683	(1)	1.683	— 1
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(4)	15	— (4)
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	— (1)
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	—	16	(3)	16	— (3)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	—	18	(1)	18	— (1)
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	— (2)
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.173	14.787	46.386	(2)	46.386	— (2)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(2)	17	— (2)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	— (2)
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	— (2)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.307	10.938	22.369	(47)	22.369	— (47)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(1)	17	— (1)
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	1	17	(2)	17	— (2)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	—	1	(58)	1	— (58)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	50	1	49	—	49	—
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	— (2)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	320	154	166	(3)	166	— (3)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	— (2)
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(4)	15	— (4)
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(3)	15	— (3)
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(3)	15	— (3)
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(4)	15	— (4)
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	—	17	(3)	17	— (3)
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	1	15	(3)	15	— (3)
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.041	2.702	15.339	(28)	15.339	— (28)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	—	15	(4)	15	— (4)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	961	928	33	693	33	— 693
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	—	20	(26)	20	— (26)
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	— (2)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.199	38.235	48.964	6.259	48.964	— 6.259
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	1	16	(2)	16	— (2)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102	1	101	(2)	101	— (2)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	10	—	10	(7)	10	— (7)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	—	12	(2)	12	— (2)
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	—	6	(2)	6	— (2)
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	—	16	(252)	16	— (252)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.963	11.947	16	(4)	16	— (4)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	4	—	4	(2)	4	— (2)
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	93.921	50.491	43.430	(4)	43.430	— (4)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	—	1	(3)	1	— (3)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	—	18	(6)	18	— (6)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	1	18	(2)	18	— (2)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.601	5.025	1.576	(1.776)	1.576	— (1.776)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.080	19.305	3.775	526	2.849	— (333)
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	27.085	1.356	25.729	(498)	25.729	— (498)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.213	5.539	(3.326)	(12.334)	—	(3.326) (12.334)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.957	35.084	20.873	(1)	20.873	— (1)
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80.525	35.316	45.209	(702)	45.209	— (702)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.820	11.707	35.113	(30)	35.113	— (30)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	1	—	(358)	—	— (358)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.392	1.555	16.837	(39)	16.837	— (39)
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	58.831	15.719	43.112	8	43.112	— 8
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	45.138	35.857	9.281	3.978	8.459	— 3.418
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.317	41	2.276	(3)	2.276	— (3)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.885	524	1.361	437	1.361	— 437
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.363	86	1.277	51	1.277	— 51
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.015	142	873	128	873	— 128
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	608	1.117	(509)	413	—	(509) 413
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.607	30.615	9.992	6.945	8.205	— 5.492
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.675	6.891	30.784	674	30.086	— (24)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.226	20.365	18.861	(2.134)	16.951	— (4.018)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.758	30.198	14.560	3.425	11.926	— 1.087
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.310	292	6.018	(2)	6.018	— (2)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	—	18	(2)	18	— (2)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	—	18	(2)	18	— (2)
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	—	18	(2)	18	— (2)
Tgsp-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
Total de investimentos em controladas				1.673.525	(3.835)	184.394	

	31 de dezembro de 2021						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimento	Provisão para perda em investimentos
				Patrimônio líquido total	do exercício		
Investimentos em Controladas							
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.017	22.202	15.815	867	14.635	— (313)
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.554	307	9.247	880	9.247	— 880
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.050	19.354	13.696	(2.336)	13.696	— (2.336)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.969	26.190	17.779	1.097	17.116	— 434
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	24.651	1.777	22.875	1.209	11.437	— 604
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	—	13	(7)	13	— (7)
Instituto Tegra	100,00%	—	—	—	—	—	—
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	814	346	469	(1)	469	— (1)
TGSP-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80	41	39	(1)	39	— (1)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	—	18	(2)	18	— (2)
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.121	268	3.853	11	3.853	— 11
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	49	—	49	(1)	49	— (1)
TGSP-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(2)	19	— (2)
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(2)	19	— (2)
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(2)	19	— (2)
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(2)	19	— (2)
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	—	20	(1)	20	— (1)
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(2)	19	— (2)
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.007	13.989	18	(2)	18	— (2)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(2)	19	— (2)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	7.057	7.047	10	6.225	10	— 6.225
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23	—	23	(5)	23	— (5)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	46	—	46	(1)	46	— (1)
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.096	47.578	28.518	(1)	28.518	— (1)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	—	19	(1)	19	— (1)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	—	17	(1)	17	— (1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	17	—	17	(2)	17	— (2)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	—	13	—	13	—
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	—	8	(2)	8	— (2)
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	—	8	(2)	8	— (2)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	—	6	(2)	6	— (2)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	5	—	5	(1)	5	— (1)
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	793	129	663	(3)	663	— (3)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	—	3	(1)	3	— (1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24	—	24	—	24	—
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	—	1	(1)	1	— (1)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	131	32	100	3	100	— 3
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.622	23.373	3			

★ continuação

O ágio foi alocado quando da aquisição da unidade de negócio de São Paulo e não possui vida útil determinável e por este motivo não é amortizado. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de impairment. Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela abaixo. **Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio:** A Administração considerou fluxos de caixa operacionais descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC - Unidade Geradora de Caixa. Para o horizonte de projeção e valor residual considerou-se os próximos 5 anos com base em perpetuidade calculada através do modelo de Gordon. Para fins de teste de redução no valor recuperável o ágio está sendo alocado à unidade São Paulo conforme a natureza de sua constituição em função da aquisição dessa mesma unidade que irá se beneficiar das sinergias da combinação. A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas) e os custos projetados para cada projeto lançado ou a lançar. A taxa de desconto considerada para as WACCs foi de 14,96% em 2022 (15% em 2021) calculada com base na metodologia do WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) equivalente a uma taxa pre-tax de 14,27% em 2022 (14,26% em 2021). Adicionalmente a Companhia utilizou a taxa de perpetuidade de 3,00% em 2022 (4,50% em 2021). No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o valor recuperável calculado mostrou-se 2,3 vezes acima do valor de custo alocado à UGC em 2022 (1,9 vezes em 2021). Desta forma a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável do ágio.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures:

Modalidade	Controladora	Consolidado		
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Empréstimos de construção (a)	-	-	238.247	355.625
Empréstimos de capital de giro (b)	-	226.696	-	271.878
Finame - BNDES (b)	-	-	-	5.434
Debêntures (c)	278.774	-	278.774	-
Total	278.774	226.696	517.021	632.937
(-) Custo de captação	(1.302)	(934)	(1.302)	(934)
Total empréstimos e financiamentos	277.472	225.762	515.719	632.003
Circulante	13.173	32.463	35.722	87.287
Não circulante	264.299	193.299	479.997	544.716

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características: (a) Empréstimos mantidos junto às instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos à atualização pela TR mais taxa de juros de 8,67% a.a. a 9,96% a.a. e pelo CDI mais taxa de 1,30% a.a. a 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,1% (taxa de juros de 2,76% a.a. a 10,2% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,57% a.a. com taxa efetiva média de 9,74% em 31 de dezembro de 2021). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados. (b) Empréstimos de Capital de Giro e com recursos do BNDES foram liquidados pela Companhia no primeiro trimestre de 2022. (c) 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 nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano-base 252 dias úteis. As parcelas dos empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora	Consolidado		
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
2022	-	32.463	-	87.287
2023	-	-	-	-
2024	-	-	35.722	477.466
2025	-	-	92.626	56.518
2026	264.299	379.125	10.732	-
	-	-	8.246	-
	277.472	225.762	515.719	632.003

Em 31 de dezembro de 2022, 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, compartilhadas as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 03 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 ASSET MANAGEMENT INC. ("BAM"), ou em caso de diluição da participação acionária da BAM, que esta mantenha ao menos 40% do capital social da Emissora e permaneça como acionista controlador (direto ou indireto); c) cessação, venda, alienação ou qualquer forma de transferência de bens do ativo imobilizado, exceto se não resultar na sua saída do grupo econômico sob o controle da BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT INC. ("BAM"), d) inobservância da Legislação Socioambiental vigente. A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	187.739	639.445
(+) Captações	120.266	602.780
(-) Amortização principal	(85.018)	(613.004)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	16.819	47.060
(-) Juros pagos	(16.452)	(46.686)
(-) Custo com captação de empréstimos	(934)	(934)
(+) Amortização do custo de captação	3.342	3.342
Saldos em 31 de dezembro de 2021	225.762	632.003
(+) Captações	-	413.835
(-) Amortização principal	(225.000)	(811.362)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	5.347	41.043
(-) Juros pagos	(7.046)	(38.209)
(+) Amortização do custo de captação	937	937
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	238.247

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	-
(+) Captações	265.000	265.000
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	31.188	31.188
(-) Juros pagos	(17.413)	(17.413)
(-) Custos com captação de debêntures	(1.795)	(1.795)
(+) Amortização do custo de captação	492	492
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	277.472

9. Fornecedores:

	Controladora	Consolidado		
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Contas a pagar a fornecedores (a)	342	224	41.175	33.652
Impostos retidos	35	26	782	4.303
Outros (b)	-	-	12.593	15.369
	377	250	54.550	53.324

(a) O saldo de contas a pagar a fornecedores são obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à construção das unidades dos projetos imobiliários. A Companhia não possui operação de risco sacado com fornecedores nos exercícios findos em 2022 e 2021. (b) O saldo de outros refere-se basicamente à comissão de vendas a pagar. **10. Arrendamento mercantil:** A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. A seguir estão os valores contábeis dos ativos de direito de uso reconhecidos e as movimentações durante o período:

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

	Consolidado				
	12-2020	Adições	Baixas	Depreciação	12-2021
Ativo	-	-	-	-	-
Imóvel de direito de uso	25.940	-	-	-	25.940
(-) Depreciação acumulada	(6.947)	-	-	(3.474)	(10.421)
Valor líquido (a)	18.993	-	-	(3.474)	15.519

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

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

	12-2022	12-2021
Em 1º de janeiro	17.721	20.758
Adições	7.934	-
Acrescimo de juros	2.490	2.869
Pagamentos	(6.688)	(5.906)
Em 31 de dezembro	21.459	17.721
Circulante	4.950	3.885
Não Circulante	16.509	13.836

A Companhia utilizou como base a taxa média de 9,45% para os contratos de locações de imóveis identificados no momento da adoção.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.

Maturidade dos contratos - vencimento

	Consolidado	12-2022	12-2021
2022	-	-	4.844
2023	6.794	4.654	-
2024	6.259	4.377	-
2025	6.097	4.180	-
2026	5.670	3.531	-
2027	894	511	-
Total das parcelas	25.714	22.097	-
Ajuste a valor presente	(4.255)	(4.376)	-
Saldo passivo	21.459	17.721	-

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	12-2022	12-2021
Excedente de recebimentos de clientes (a)	151.374	220.290	-
Obrigações por permutas (b)	310.892	270.216	-
Total adiantamento de clientes	462.266	490.506	-
Circulante	221.473	139.805	-
Não circulante	240.793	350.701	-

(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 a valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento. **12. Contas a pagar por aquisição de terrenos:** Referem-se a terrenos adquiridos, com o objetivo de lançamentos de novos empreendimentos, com o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	12-2022	12-2021
2022	-	60.486	-
2023	70.667	48.482	-
2024	23.844	8.580	-
2025	2.022	1.853	-
2026	7	-	-
	96.540	119.401	-
Circulante	70.667	60.486	-
Não circulante	25.873	58.915	-

Os contratos a pagar por aquisição de terrenos possuem cláusulas de atualização sendo os principais índices de correção praticados o INCC, IGP-M ou IPCA. As contas a pagar por aquisição de terrenos são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia. A Companhia considerou uma taxa de desconto de 7,10% em 31 de dezembro de 2022 (6,39% em 31 de dezembro de 2021). **13. Provisões:**

	Consolidado	12-2022	12-2021
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.1)	7.461	4.258	-
Provisão de garantia (Nota 13.2)	55.407	52.320	-
Provisão de multa por atraso de obras	199	484	-
	63.067	57.062	-

Circulante
Não circulante

	Consolidado	12-2022	12-2021
Circulante	19.841	17.132	-
Não circulante	43.226	39.930	-

13.1. Provisão para demandas judiciais: Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis e tributários, tanto na esfera administrativa como na judicial, e sempre que necessário realiza os depósitos judiciais. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada por seus assessores legais externos. A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas com provável probabilidade de perda e, portanto, devidamente contabilizados conforme demonstrado abaixo:

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	769	1.634	10.969	13.372
(+) Provisões	-	3.420	5.102	8.522
(-) Reversões	(699)	(494)	(34)	(1.227)
(-) Pagamentos	(70)	(2.344)	(13.995)	(16.409)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	2.216	2.042	4.258
(+) Provisões	420	9.530	6.269	16.219
(-) Reversões	(5.480)	(1.763)	(7.243)	(14.486)
(-) Pagamentos	(420)	(1.847)	(3.506)	(5.773)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	4.419	3.042	7.461

Trabalhistas: A Companhia é subsidiariamente responsável, indiretamente, pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas terceirizadas prestadoras de serviços (subempreiteiros). A Companhia requer das empresas terceirizadas o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, cujos respectivos comprovantes de recolhimentos obrigatórios lhe devem ser apresentados mensalmente. Na existência de reclamação trabalhista contra os terceirizados, a Companhia exige deles a sua exclusão do polo passivo da ação, uma vez que a responsabilidade principal e direta é da empresa terceirizada. Por cautela, a Companhia retém 5% do valor de cada contrato de prestação de serviço com os subempreiteiros e libera a caução apenas 6 meses após o término do contrato, se não houver reclamação trabalhista ativa. A Companhia realiza a atualização da seguinte forma: a) na fase pré-judicial (antes da citação), aplica-se o IPCA - E e, b) enquanto que em fase judicial (a partir da citação), a SELIC deve ser adotada como taxa de atualização. O trânsito em julgado da ADC 58 ocorreu em 02 de fevereiro de 2022 e a Companhia aguarda o pronunciamento do TST acerca do tema. **Cíveis:** A Companhia é ré em ações judiciais onde se pleiteiam questões usuais e peculiares relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil. Essas ações judiciais têm por objetivo os principais pedidos: (i) liminares para sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária; (ii) declaração de nulidade de cláusula contratual; (iii) rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por atraso na entrega das chaves (danos morais, materiais ou lucros cessantes) causados aos clientes; (vi) obrigação de fazer ou não fazer relativamente aos contratos de compra e venda de imóvel e/ou à unidade autônoma adquirida pelos clientes; e (vii) Ação de Repetição de Indébito da Comissão de Correlagem. **Tributários:** A Companhia é parte como ré de processos judiciais de natureza tributária, esses processos envolvem, principalmente, execução fiscal de imposto predial territorial e urbano (IPTU) e ação declaratória em face do Município de São Paulo, visando o afastamento do Imposto sobre serviços (ISS) lançados como condição à expedição do Habite-se. **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	Reapresentado (a)
	12-2022	12-2021
Cível	8.958	5.361
Trabalhista	21.558	4.989
Tributário	3.266	1.457
	33.782	11.807

(a) Reapresentação das Informações de ações judiciais de natureza civil e trabalhista com possível probabilidade de perda, conforme descrito na Nota 2.3. **Outras informações sobre as demandas judiciais: Ação civil - empreendimentos II Faro e II Bosco:** Em julho de 2019, a Associação dos Moradores do Jardim Guedalia (Associação) distribuiu ação civil pública contra a controlada TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (TGSP-39) e Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), questionando a aprovação, pela PMSP, da construção e comercialização, pela TGSP-39, dos empreendimentos II Bosco e II Faro, ambos situados em São Paulo. Foi deferida pela juíza de primeira instância, por duas vezes, decisão judicial de paralisação temporária das obras, sendo que tais decisões foram cassadas, em ambas as ocasiões, pela 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo. Em novembro de 2020, foi prolatada a sentença julgando a ação procedente e acolhendo os questionamentos da Associação, contra a qual a TGSP-39 interpôs recurso de apelação com pedido de efeito suspensivo da decisão, que em 13 de novembro de 2020 foi deferido pela 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo. Em março de 2021, foi dado o provimento do recurso da TGSP-39 de modo a julgar improcedente os pedidos da Associação. Em maio de 2021, os embargos da Associação foram rejeitados e em julho de 2021, a Associação interpôs recurso especial com novo pedido liminar para suspensão das obras. Em janeiro de 2022, o recurso especial com novo pedido liminar para suspensão das obras foi inadmitido. Em março de 2022, a Associação recorreu da decisão que negou o prosseguimento ao recurso especial. Em agosto de 2022, a Presidência do STJ proferiu decisão não conhecendo do recurso interposto pela Associação, que acabou por apresentar mais um recurso (Agravo Interno), o qual permanece com o Relator desde novembro de 2022 para análise. Com a nova decisão do STJ proferida em agosto de 2022, a Companhia reafirma que as chances de reversão pela Associação são remotas e, amparada por seus consultores jurídicos externos, o valor de risco desta ação neste momento é inestimável e a chance de perda da TGSP39 é remota. Adicionalmente, a Prefeitura de São Paulo expediu o certificado de conclusão de obra (Habite-se) em 23 de maio de 2022 para o empreendimento II Faro referente a parte residencial e 29 de novembro de 2022 para o comercial e, em 22 de junho de 2022, para o empreendimento II Bosco parte residencial e 31 de outubro de 2022 para a parte comercial. Importante mencionar que a instalação do condomínio residencial ocorreu em assembleia nos dias 06 de junho de 2022 para o empreendimento II Faro e em 05 de julho de 2022 para o empreendimento II Bosco, bem como prosseguimos com a entrega de chaves a 55 clientes no empreendimento II Faro e mais 83 unidades no II Bosco, até a data-base dessas demonstrações financeiras. **13.2. Provisão de garantia:** As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da data do habite-se. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia, a qual considera o valor presente das saídas de recursos econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Companhia de prestação de garantia prevista na legislação comercial local. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais nos processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo provisionado de garantia é de R\$55.407, sendo que R\$19.642 encontra-se provisionado no passivo circulante e R\$35.765 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	56.764
(+) Adições	19.205
(-) Reversões	(893)
(-) Pagamentos	(22.756)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	52.320
(+) Adições	21.129
(-) Reversões	(6.086)
(-) Pagamentos	(11.956)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	55.407

14. Patrimônio líquido: 14.1. Capital social: Em 06 de julho de 2021, a Companhia recebeu aporte de capital de R\$80.000 da acionista controladora BRBK Re Opp Fund LLC (DE, USA), mediante emissão de 10.715.984 ações sem alteração do controle acionário. Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$331.182 (R\$295.069 em 31 de dezembro de 2021), representado por 310.008.272 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 10 de junho de 2022, foi aprovada a rerratificação do aumento de capital social da Companhia de 6 de julho de 2021. Foi ratificado o aumento de capital social da Companhia no valor total de R\$80.000, passando o capital social de R\$215.069 para R\$295.069. O preço de emissão da ação foi

★ **continuação** **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.**

15. Transações com partes relacionadas: As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	32.057	20.867	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda. (a)	-	23.283	18.736	-
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	6.000	-	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	67.424	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.437	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	257	-	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	-	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	24.715	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13.557	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	-	-	9.781	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	8.720	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	6.764	-
TGSP-31 Spe Ltda.	-	-	6.391	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.799	-
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	-	-	2.334	-
Almirante Tamandaré Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	1.226	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	255	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	195	-
Erbe Incorporadora S.A.	-	-	68	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.350	-	-
Siqem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	4.768	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.021	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	527	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	60	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
	72.208	22.265	61.340	118.408
Circulante	67.424	-	61.340	15.308
Não Circulante	4.784	22.265	-	103.100

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	32.057	20.866
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda. (a)	-	-	23.283	18.736
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	6.000	-
São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda. (b)	67.424	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.438	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	-	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	195	-
Erbe Incorporadora S.A.	-	2.770	-	-
Siqem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	4.768	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.021	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	527	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	380	-
Erbe Incorporadora 001 S.A.	-	516	-	-
	71.951	15.042	61.340	40.177
Circulante	67.424	-	61.340	40.177
Não Circulante	4.527	15.042	-	-

(a) Contas a pagar compostos por conta corrente com terceiros. (b) Em 14 de dezembro de 2022, foi firmado um contrato de mútuo no montante de R\$67.000, conversível em participação societária, com a finalidade de celebrar uma parceria imobiliária, conforme descrito na nota de eventos subsequentes (Nota 29). Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a. com capitalização diária dos juros calculados *pro rata die* desde a data da disponibilização do recurso até a data da conversão do mútuo ou de seu pagamento. O prazo de conversão do mútuo em participação societária é de até 90 dias.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Dividendos				
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53.239	30.045	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45.384	3	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44.390	16.886	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.368	6.250	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.938	20.984	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.506	12.262	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	12.796	10.351	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.769	10.948	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.405	92.792	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.347	8.262	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.868	2.394	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.905	12.444	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	8.019	5.021	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.004	7.004	-	-
Siqem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.901	1.300	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.783	110	-	-
TGSP-22 Spe Ltda.	6.701	26.615	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.258	-	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.966	7.491	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.850	22.038	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	-	-	-
TGSP-32 Spe Ltda.	5.159	1.181	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	4.686	4.686	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.196	3.027	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.022	2.237	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.592	30.712	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.478	12.899	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.279	-	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.905	419	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.803	24.094	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.089	872	-	-
TGSP-20 Spe Ltda.	956	16.202	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	907	9.843	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	878	4.688	-	-
TGSP-31 Spe Ltda.	693	6.225	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	446	16.554	-	-
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	437	5.494	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	-	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	180	-	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	151	725	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.659	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7.720	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.332	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imobiliários Ltda.	-	3.300	-	-
Amethyst Spe Ltda.	-	1.518	-	-
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	833	-	-
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	639	-	-
TGSP-30 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	337	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	32	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8	-	-
BRK Re Opp Fund LLC. (Nota 14.1 e 14.5)	-	-	44.199	36.113
	371.966	463.447	44.199	36.113

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Dividendos				
Siqem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.901	1.300	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.329	-	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.089	872	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	-	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
BRK Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	44.199	36.113
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.226	3.111
Tur-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.481	866
Tur-10 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.097	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	620	3.225
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	494	484
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	8.720	151	725
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	71	-
	13.702	10.892	50.339	44.524

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.732	2.030	-	-
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	12.643	15.440	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.513	13.283	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.975	-	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.204	9.238	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.106	1.473	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.699	1.692	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.643	-	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	4.542	4.541	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.194	6.617	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.981	166	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.374	5.490	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	3.307	1.191	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.237	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.098	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.907	125	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.779	2.020	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	2.638	2.630	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.638	40	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.091	-	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.032	7.971	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.965	-	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.613	4.220	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.207	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.054	1.810	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.047	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	801	1.668	-	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	291	20	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	289	-	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	265	1.350	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	252	14.420	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	188	200	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	144	12.862	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	126	245	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	116	2.503	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	107	-	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	101	344	-	-
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	56	-	-	-
Amethyst Spe Ltda.	50	-	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	-	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	40	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.951	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.458	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.513	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	-	1.835	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.682	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.510	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.187	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	900	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	220	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	150	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	23	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
	127.816	142.829	-	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.732	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.106	1.473	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.699	1.692	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	4.542	4.541	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	3.307	1.191	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.091	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.054	1.810	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.951	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	-	23
	40.311	24.319	-	23

Remuneração da Administração: Em 12

★ continuação

capital: A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que busca maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados na Nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados na Nota 3) e por seu patrimônio líquido.

Controladora		Consolidado	
12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
277.472	225.762	515.719	632.003
(31.537)	(71.580)	(471.137)	(608.138)
245.935	154.182	44.582	23.865
2.568.133	2.390.616	2.573.214	2.412.238
10%	6%	2%	1%

24.2. Risco de mercado: A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: • Níveis de emprego. • Crescimento populacional. • Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda. • Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis. • Disponibilidade de propriedades para locação e venda. • Condições de reavaliação 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. **24.3. Gestão do risco de taxa de juros:** A Companhia está exposta ao risco de taxa de juros, uma vez que possui aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos tanto com taxas de juros pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Companhia tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida. **24.4. Gestão de risco de crédito:** A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia tenta reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada. O risco de clientes está composto por um grande número de clientes de diferentes classes sociais localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia possui um Departamento de Gestão de Crédito para monitorar e coordenar o processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes. **24.5. Gestão do risco de liquidez:** A Administração elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, bem como pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos principais passivos financeiros da Companhia e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações:

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	277.472	38.505	320.251	-	358.756
Fornecedores	377	377	-	-	377
Saldo em 31 de dezembro de 2022	277.849	38.882	320.251	-	359.133

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	515.719	56.210	592.754	8.245	657.209
Fornecedores	54.550	54.550	-	-	54.550
Arrendamento mercantil (Nota 10)	21.459	6.794	12.356	6.564	25.714
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	96.540	72.652	28.158	7	100.817
Saldo em 31 de dezembro de 2022	688.268	190.206	633.268	14.816	838.290

24.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros
Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2022. Conforme segue:

	Cenário I provável	Cenário II > variação 25%	Cenário I > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	13,65%	17,06%	20,48%	10,24%	6,83%
IGP-M	4,61%	5,76%	6,92%	3,46%	2,31%
INCC	4,51%	5,64%	6,77%	3,38%	2,26%
TR	2,13%	2,66%	3,20%	1,60%	1,07%
IPCA	5,62%	7,03%	8,43%	4,22%	2,81%

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 Fovuc 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 Santander. **Passivos financeiros:** A Companhia possui entre seus passivos financeiros: i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 1,30% a.a. a 3,30% a.a. + CDI. ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 1,9% a.a. + CDI. iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 8,67% até 9,96% e indexados pela TR. Para os itens i) e ii),

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.

definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de "swap" pré x DI de um ano, divulgadas pela BM&FBOVESPA. Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 2.13% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

	Posição 12-2022	Controladora		Posição 12-2022	Cenário I provável	Cenário II variação 25%	Cenário II variação 50%
		Cenário I provável	Cenário II variação 25%				
Ativos financeiros							
Equivalentes de caixa	CDI	31.519	4.302	3.227	2.151		
Total dos ativos com riscos financeiros		31.519	4.302	3.227	2.151		
Passivos financeiros							
Fornecedores	CDI	377	51	64	77		
Debêntures	CDI	278.774	38.053	47.566	57.079		
Total dos passivos com riscos financeiros		279.151	38.104	47.630	57.156		

	Posição 12-2022	Consolidado		Posição 12-2022	Cenário I provável	Cenário II variação 25%	Cenário II variação 50%
		Cenário I provável	Cenário II variação 25%				
Ativos financeiros							
Equivalentes de caixa	CDI	466.698	63.704	47.778	31.852		
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	250.210	11.535	8.651	5.767		
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	392.541	17.704	13.278	8.852		
Total dos ativos com riscos financeiros		1.109.449	92.943	69.707	46.471		

	Posição 12-2022	Consolidado		Posição 12-2022	Cenário I provável	Cenário II variação 25%	Cenário II variação 50%
		Cenário I provável	Cenário II variação 25%				
Passivos financeiros							
Empréstimos de construção	CDI	10.250	1.399	1.749	2.099		
Empréstimos de construção	TR	227.997	4.856	6.070	7.285		
Debêntures	CDI	278.774	38.053	47.566	57.079		
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	72.209	3.257	4.071	4.885		
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	14.672	676	845	1.015		
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	9.659	543	679	814		
Arrendamento mercantil	IGP-M	21.459	989	1.237	1.484		
Total dos passivos com riscos financeiros		635.020	49.773	62.217	74.661		

24.7. Mensuração do valor justo: A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis aplicáveis que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização que envolve os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 — preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 — preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares. Preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e • Nível 3 — instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados a valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2022:

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 12-2021	Valor justo 12-2021	Valor contábil 12-2021	Valor justo 12-2021	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	71.496	71.496	574.554	574.554	2
Aplicações financeiras	-	-	22.049	22.049	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	877.735	899.191	3
	71.496	71.496	1.474.338	1.495.794	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	119.401	105.551	3
Empréstimos e financiamentos	225.762	226.469	632.003	630.900	2
	225.762	226.469	751.404	736.451	

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

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

nanceiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos controles internos chave relacionados à preparação, revisão, aprovação e acompanhamento das estimativas de custos a incorrer e sua aplicação para o reconhecimento da receita de incorporação e vendas imobiliárias; (b) a comparação dos orçamentos entre exercícios para obtenção de esclarecimentos sobre variações não usuais e significativas; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e, também, visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos, contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira durante o exercício; (e) recálculo do saldo a receber de acordo com índice dos respectivos contratos, bem como da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para complemento de receita, sendo este ajuste não registrado pela diretoria tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto. **Valor recuperável do ágio:** Conforme descrito nas Notas 6 e 7, a Companhia possuía em 31 de dezembro de 2022 saldo de ágio no montante de R\$204.598 mil registrado como investimento na controladora e intangível no consolidado. A diretoria suporta a realização deste ativo por meio de estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa, preparadas com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia e envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa pela unidade geradora de caixa à qual esse ágio está alocado, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, teste de volatilidade das premissas adotadas, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função do elevado grau de julgamento aplicado nas projeções e das mudanças que podem ocorrer nestas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação deste ativo e, consequentemente, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para auxiliar-nos na análise e revisão das metodologias, modelos utilizados pela diretoria, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ágio por rentabilidade futura está alocado; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor recuperável apurado com os saldos contábeis sob avaliação; (d) a comparação da assertividade das projeções realizadas em exercícios anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia; (e) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas utilizadas; (f) a análise da sensibilidade sobre as projeções de fluxo de caixa, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas; e (g) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avalia-

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

	Consolidado 12-2022		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento (a)	Total
Receita líquida	1.325.445	171.994	1.497.439
Custo de vendas e serviços	(906.497)	(112.540)	(1.019.037)
Lucro bruto	418.948	59.454	478.402
Despesas operacionais	(334.378)	(28.846)	(363.224)
Participação em empresas coligadas	44.597	-	44.597
Lucro operacional antes do resultado financeiro	129.167	30.608	159.775
Resultado financeiro líquido	50.416	10.433	60.849
Lucro antes do IR e CS	179.583	41.041	220.624
IR e CS (corrente e diferido)	(23.089)	(5.053)	(28.142)
Lucro líquido do período	156.494	35.988	192.482
Depreciação	(11.422)	(114)	(11.536)
Ativo total	3.573.835	434.612	4.008.447
Passivo total	1.362.836	72.397	1.435.233
Patrimônio líquido	2.210.999	362.215	2.573.214

	Consolidado 12-2021 Reapresentado (a)		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	1.381.872	91.011	1.472.883
Custo de vendas e serviços	(907.184)	(55.742)	(962.926)
Lucro bruto	474.688	35.269	509.957
Despesas operacionais	(346.790)	(11.874)	(358.664)
Participação em empresas coligadas	10.798	-	10.798
Lucro operacional antes do resultado financeiro	138.696	23.395	162.091
Resultado financeiro Líquido	(3.092)	6.092	2.400
Lucro antes do IR e CS	135.006	29.487	164.493
IR e CS (corrente e diferido)	(1.501)	(2.249)	(3.750)
Lucro líquido do exercício	133.505	27.238	160.743
Depreciação	(11.456)	(70)	(11.526)
Ativo total	3.528.851	471.575	4.000.426
Passivo total	1.528.128	60.060	1.588.188
Patrimônio Líquido	2.000.723	411.515	2.412.238

(a) Reapresentação das Informações referentes ao resultado do segmento de incorporação imobiliária e loteamento, conforme descrito na Nota 2.3.

26. Seguros: A cobertura dos seguros em 31 de dezembro de 2022 está demonstrada a seguir:

	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	416.001
Fianças locatícias	260
Risco de engenharia	1.461.053
Outros	27.919
	1.905.233

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre janeiro de 2023 e março de 2026. A Companhia mantém em 31 de dezembro de 2022 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 civil geral de administradores:** A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. **27. Transações não envolvendo caixa:** A Companhia realizou transações de aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no montante de R\$218.812 no período findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 113.670 em 31 de dezembro de 2021) não envolvendo caixa. Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa. **28. Compromissos:** As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 12-2022		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2023	6.794	70.667	597.138
2024	6.259	23.844	382.109
2025	12.661	2.029	129.811
	25.714	96.540	1.109.058

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2022. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui R\$140.937 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva. **29. Eventos subsequentes:** Em 10 de fevereiro de 2023, a Companhia celebrou com o grupo São José, acordo de subscrição de quotas representativas do controle da sociedade de propósito específico São José Desenvolvimento Imobiliário 122 Ltda., e respectivo acordo de sócios. A Operação visa o potencial desenvolvimento de um empreendimento localizado na Zona Oeste do Rio de Janeiro, no bairro da Barra da Tijuca ("Empreendimento"), em regime de parceria entre a Companhia e a São José, por meio da utilização

→ continuação

Tegra Incorporadora S.A.

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma

perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras

representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de março de 2023.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP034519/O
Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador - CRC-SP209240/O



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>