

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Tegra Incorporadora S.A.**

31 de dezembro de 2021 e 2020  
com Relatório do Auditor Independente

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS  
**4T21**

**TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 4T21**

São Paulo, 31 de março de 2022 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante (i) nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas; e também (ii) no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2021 (4T21). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$), e foram extraídas das informações trimestrais e elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

**DESTAQUES DO 4T21****Performance  
operacional  
(% Tegra)**

- Lançamentos de R\$ 1.414 mi
- Vendas brutas de R\$ 397 mi, VSO trimestral de 11,7% e VSO LTM de 31,6%
- Vendas de estoque pronto de R\$ 73 mi
- Estoque total de R\$ 3 bi a valor de mercado
- Posição de landbank adquirido e contratado de R\$ 6,8 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$ 4,2 bi VGV

**Performance  
financeira**

- Receita líquida operacional de R\$ 397 mi
- Lucro bruto de R\$ 164 mi e margem bruta de 41,2%
- Lucro líquido de R\$ 47 mi e margem líquida de 11,8%

**Liquidez e  
endividamento**

- Caixa bruto de R\$ 608 mi e dívida bruta de R\$ 632 mi
- Geração de caixa operacional de R\$ 137 mi e variação negativa de caixa total de R\$ 61 mi
- Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 26,2% e líquido de 1,0%

**CONTATOS DE RI**

+55 (11) 3127.9200  
RI@TEGRAINCORPORADORA.COM.BR  
HTTP://RI.TEGRAINCORPORADORA.COM.BR

**CARLOS EDUARDO MORAES CALHEIROS**

CFO / IRO

**ANDRE GUSTAVO REZENDE**

DIRETOR FINANCEIRO

**MARIANA PIMENTEL**

GERENTE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

## Sumário

<b>DESTAQUES DO 4T21</b> .....	<b>2</b>
<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>RESUMO DE INDICADORES</b> .....	<b>6</b>
<b>PERFORMANCE OPERACIONAL</b> .....	<b>7</b>
LANÇAMENTOS .....	7
VENDAS BRUTAS .....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....	9
DISTRATOS .....	10
ESTOQUE .....	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK) .....	12
ENTREGAS .....	14
OBRAS EM ANDAMENTO .....	15
<b>PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b> .....	<b>16</b>
RECEITA .....	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA .....	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR .....	17
DESPESAS COMERCIAIS .....	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS .....	17
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS .....	18
RESULTADO FINANCEIRO .....	19
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA .....	19
CONTAS A RECEBER .....	19
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR .....	20
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS .....	20
ESTRUTURA FINANCEIRA .....	21
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA .....	22
EVENTOS SUBSEQUENTES .....	22
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b> .....	<b>23</b>
SUSTENTABILIDADE .....	23
<b>ANEXOS</b> .....	<b>24</b>
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO .....	24
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL .....	25
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA .....	26
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK) .....	27
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO .....	28
ANEXO 6: LANÇAMENTOS .....	29
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES .....	30
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES .....	31

## Mensagem da Administração

É com grande prazer e enorme satisfação que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do quarto trimestre do ano de 2021 (4T21).

No 4T21, a Companhia lançou 8 empreendimentos com VGV potencial de R\$ 1,4 bilhão (% Tegra) e 1.857 unidades. Em outubro de 2021, a Tegra lançou na cidade de São Paulo os empreendimentos Soma Perdizes, Ode Perdizes e Elo Duo Caminhos da Lapa e no Rio de Janeiro o empreendimento Flua. Em novembro de 2021, a Tegra lançou em São Paulo um empreendimento: Ária Higienópolis. Em dezembro de 2021, a Tegra lançou em São Paulo os empreendimentos L'Harmonie e Universo Tatuapé Esfera e a Tamboré lançou em Jundiaí o empreendimento Tamboré Jundiaí.

Durante o 4T21, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 397 milhões, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$ 260 milhões e o volume vendido de estoque pronto R\$ 73 milhões. A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 11,7% ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 17,1%. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 31,6%.

A Companhia adquiriu seis novos terrenos no 4T21, sendo três para incorporação vertical nos segmentos de médio e médio-alto padrão somando R\$ 641 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra) e três para desenvolvimento urbano, nos segmentos de médio-alto e alto padrão, com R\$ 295 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tamboré).

O banco de terrenos adquiridos e opcionados da Companhia (% Tegra) totaliza no momento R\$ 11 bilhões sendo 83% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 17% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

A receita líquida operacional atingiu R\$ 397 milhões no 4T21 e representou um aumento de 12% em relação ao 3T21 principalmente em razão do maior volume de lançamentos.

No 4T21, o lucro bruto foi de R\$ 164 milhões e representou um aumento de 22% em relação ao 3T21 em decorrência da melhoria da margem bruta operacional. Em 2021, o lucro bruto foi de R\$ 510 milhões e representou aumento de 200% em relação a 2020.

A margem bruta totalizou 41% no 4T21 e representou um aumento de 3,4 pontos percentuais em relação ao 3T21. A margem bruta foi impactada positivamente pelo efeito não recorrente no modelo de administração das obras da Companhia. Expurgando este efeito, a margem bruta ajustada no trimestre seria de 32,3%. Em 2021, a margem bruta totalizou 34,6% e permaneceu em linha com o ano de 2020 e, expurgando o efeito não recorrente mencionado, a margem bruta ajustada em 2021 seria de 33,2%.

No 4T21, o lucro líquido atingiu R\$ 47 milhões e a margem líquida foi de 11,8%. A diminuição de 11,8 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 3T21 decorreu principalmente do aumento das despesas com vendas e gastos não recorrentes com outorga. Em 2021, o lucro líquido atingiu R\$ 161 milhões e representou aumento de 164% em relação a 2020. A margem líquida atingiu 10,9% em 2021 e apresentou redução de 1,2 pontos percentuais em relação a 2020.

O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 3 bilhões e 4.112 unidades ao final de dezembro de 2021, e apresentou um aumento de 53% em relação ao fechamento de setembro de 2021 em termos de VGV em decorrência do aumento do volume de lançamentos no trimestre. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 9% estoque pronto, 50% estoque em construção e 41% estoque de lançamentos.

No 4T21, a Tegra teve um consumo de caixa de R\$ 61 milhões, explicado majoritariamente pela redução da dívida bruta.

Ao final de dezembro de 2021, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 608 milhões e o endividamento total atingiu R\$ 632 milhões, sendo R\$ 356 milhões em dívidas de projetos e R\$ 276 milhões em dívidas corporativas.

Em relação às dívidas de projetos, a Companhia contratou três novos planos empresários e iniciou desembolsos para suportar as obras iniciadas. No trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de três planos empresários.

A Tegra continua realizando repasses antecipados junto aos bancos financiadores das obras e clientes e buscando a diminuição dos custos de dívida e oportunidades de melhoria da eficiência financeira.

#### **Destaques ESG – Ambiental, Social e Governança**

No 4T21, a Companhia obteve a certificação AQUA-HQE para 9 empreendimentos em São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas: Yard Cambuí, Amaro, Flua, Esfera, Ária Higienópolis, Ares Saúde, TEG Mooca, Soma Perdizes e L'Harmonie Vila Mariana.

A Tegra encerrou o ano de 2021 com 16 empreendimentos com certificação AQUA-HQE.

## Resumo de indicadores

Indicadores	4T20	3T21	4T21	4T21 vs 3T21	2021
<b>Lançamentos</b>					
Empreendimentos lançados	6	1	8	+700%	14
VGV lançamentos (100%)	867.059	119.262	1.569.109	+1.216%	2.466.966
VGV lançamentos (% Tegra)	811.776	119.262	1.414.275	+1.086%	2.191.094
Participação Tegra	94%	100%	90%	n.a.	89%
Número de unidades lançadas	1.595	60	1.857	+2.995%	2.822
Área útil das unidades lançadas (m <sup>2</sup> )	142.852	9.932	258.775	+2.505%	339.737
<b>Vendas</b>					
Vendas brutas (100%)	839.476	316.839	431.524	+36%	1.459.372
Vendas brutas (% Tegra)	747.147	274.892	397.466	+45%	1.291.342
Participação Tegra	89%	87%	92%	n.a.	88%
Número de unidades vendidas	1.204	479	637	+33%	2.246
Área útil das unidades vendidas (m <sup>2</sup> )	138.952	45.549	116.769	+156%	273.698
VSO trimestral (% Tegra)	29,2%	12,6%	11,7%	-0,9 p.p.	31,6%
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	45,7%	13,1%	17,1%	4,0 p.p.	18,1%
VSO LTM (% Tegra)	50,9%	50,0%	31,6%	-18,4 p.p.	31,6%
VGV distratos (100%)	44.987	48.752	36.486	-25%	174.692
VGV distratos (% Tegra)	36.716	40.470	31.974	-21%	151.710
Número de unidades distratadas	68	67	55	-18%	261
<b>Entregas</b>					
Número de empreendimentos entregues	4	-	2	n.a.	8
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	342.670	-	245.235	n.a.	963.961
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	237.530	-	221.015	n.a.	860.092
Número de unidades entregues	914	-	157	n.a.	1.054
Área útil entregue (m <sup>2</sup> )	207.269	-	16.896	n.a.	111.873
<b>Banco de terrenos (VGV)</b>					
Banco de terrenos - VGV (100%)	8.663.685	9.437.281	8.532.720	-10%	8.532.720
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	7.138.063	7.814.763	6.848.011	-12%	6.848.011
<b>Dados financeiros</b>					
Receita operacional líquida	499.169	355.235	397.280	+12%	1.472.883
Lucro bruto	169.564	134.001	163.549	+22%	509.957
Margem bruta	34,0%	37,7%	41,2%	3,4 p.p.	34,6%
Lucro líquido	60.530	83.715	46.762	-44%	160.743
Margem líquida	12,1%	23,6%	11,8%	-11,8 p.p.	10,9%
ROE anualizado	11,5%	14,6%	8,0%	-6,6 p.p.	9,0%
Receitas a apropriar	1.256.379	1.066.296	935.149	-12%	935.149
Custos a apropriar	(840.128)	(707.054)	(627.333)	-11%	(627.333)
Resultado a apropriar	416.251	359.242	307.816	-14%	307.816
Margem dos resultados a apropriar	33,1%	33,7%	32,9%	-0,8 p.p.	32,9%
Dívida líquida	26.269	2.024	23.865	+1079%	23.865
Dívida líquida (ex-SFH)	(354.834)	(383.029)	(331.760)	-13%	(331.760)
Patrimônio líquido	2.200.225	2.412.763	2.412.238	-0%	2.412.238
Dívida líquida / Patrimônio líquido	1,2%	0,1%	1,0%	0,9 p.p.	1,0%
Ativos totais	3.655.533	3.926.345	4.000.426	+2%	4.000.426
Geração/consumo caixa (operacional)	130.962	23.438	136.893	+484%	109.456

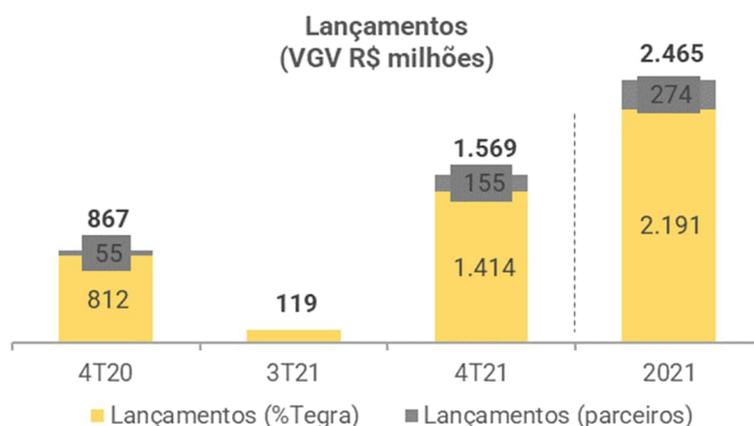
## Performance Operacional

### LANÇAMENTOS

No 4T21, a Tegra lançou 8 empreendimentos que totalizaram R\$1.414 milhões no VGV de lançamento (% Tegra) e apresentaram um aumento de 12 vezes em comparação com o 3T21.

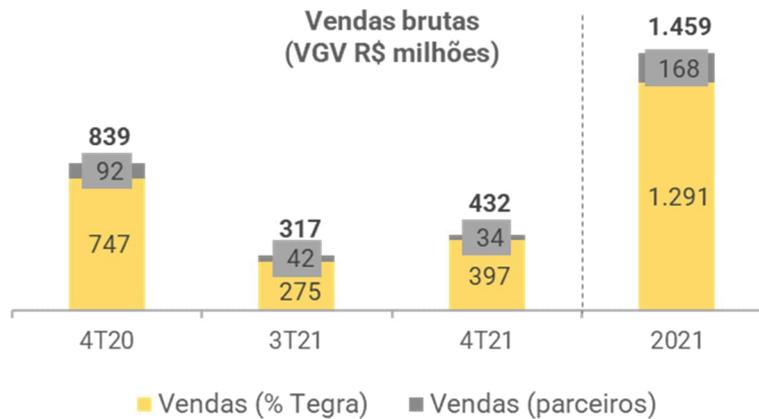
A tabela abaixo exibe informações sobre os lançamentos realizados no trimestre:

Empreendimento	Região	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	Tegra	Médio alto	126.844	126.844	8.815	256
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	Tegra	Alto	304.312	213.019	19.538	207
Flua	Rio de Janeiro	Tegra	Alto	96.144	96.144	9.026	105
Elo Duo - Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	Tegra	Alto	217.381	153.840	21.650	376
Ária Higienópolis	SP - Zona sul	Tegra	Alto	284.346	284.346	15.157	371
L'Harmonie	SP - Zona sul	Tegra	Alto	218.151	218.151	14.648	141
Universo Tatuapé - Esfera	SP - Zona leste	Tegra	Médio	228.044	228.044	24.377	275
Jundiaí	Estado de SP	Tamboré	Alto	93.888	93.888	145.563	126
<b>Total Tegra</b>				<b>1.475.221</b>	<b>1.320.387</b>	<b>113.212</b>	<b>1.731</b>
<b>Total Tamboré</b>				<b>93.888</b>	<b>93.888</b>	<b>145.563</b>	<b>126</b>
<b>Total</b>				<b>1.569.109</b>	<b>1.414.275</b>	<b>258.775</b>	<b>1.857</b>

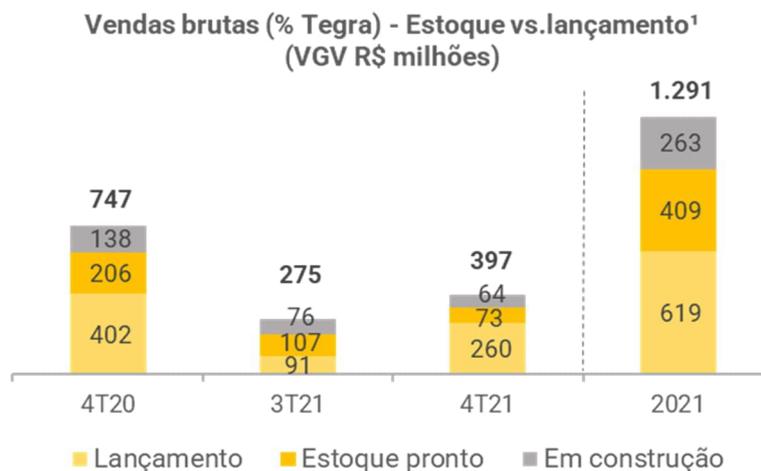


**VENDAS BRUTAS**

As vendas brutas totalizaram R\$ 397 milhões (% Tegra) no 4T21, representando um aumento de 44% em relação ao 3T21.



No 4T21, o volume de vendas de lançamentos foi de R\$ 260 milhões (% Tegra) e representou 65% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de estoque pronto foi de R\$ 73 milhões e o volume vendido de estoque em construção foi de R\$ 64 milhões.



No 4T21, o volume de vendas na cidade de São Paulo representou 60% do volume total de vendas da Tegra no trimestre. Por sua vez, a cidade do Rio de Janeiro representou 17% das vendas, Campinas 7% e Alphaville 5%. A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no trimestre por localização dos produtos:

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

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unidades (#)
SP - Zona oeste	152.747	122.038	12.346	245
SP - Zona sul	66.667	66.667	4.917	78
SP - Zona leste	36.772	36.772	4.472	64
SP - Centro	920	920	66	1
SP - Zona norte	843	843	100	2
Campinas	28.231	26.272	3.137	26
Alphaville	21.078	21.078	2.690	8
Rio de Janeiro	74.201	74.201	9.175	126
<b>Total Tegra</b>	<b>381.459</b>	<b>348.792</b>	<b>36.902</b>	<b>550</b>
<b>Total Tamboré</b>	<b>50.064</b>	<b>48.674</b>	<b>79.868</b>	<b>87</b>
<b>Total</b>	<b>431.524</b>	<b>397.466</b>	<b>116.769</b>	<b>637</b>

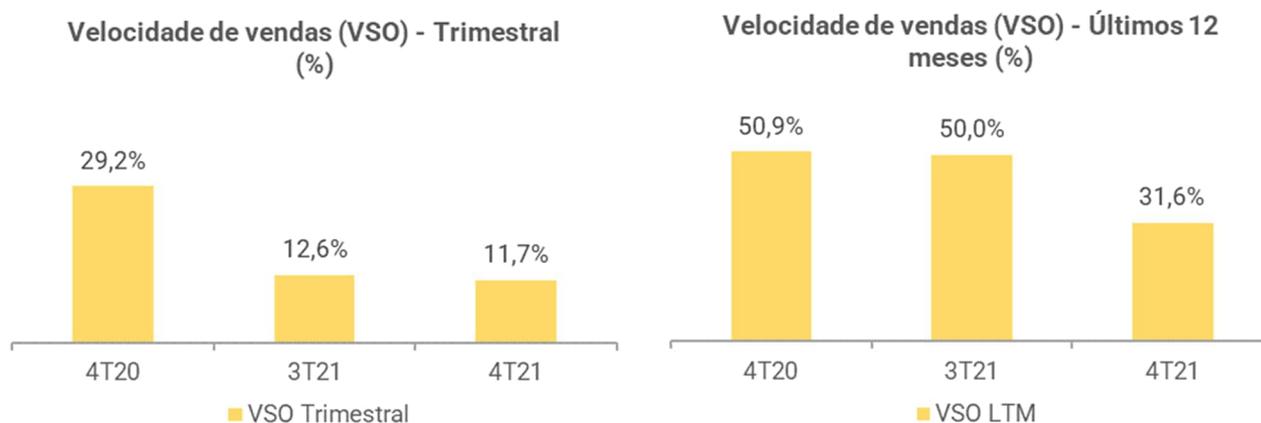
A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 4T21 por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unidades (#)
Alto	257.692	232.765	90.544	250
Médio alto	91.468	86.266	8.282	193
Médio	82.365	78.435	17.944	194
<b>Total</b>	<b>431.524</b>	<b>397.466</b>	<b>116.769</b>	<b>637</b>

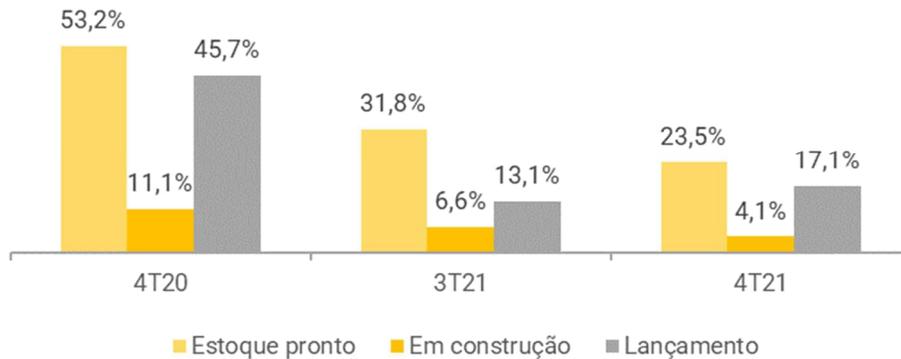
## VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 11,7% no 4T21 e 31,6% nos últimos 12 meses (LTM) com base no fechamento do 4T21.

A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoques prontos (23,5% VSO), seguido de lançamentos (17,1% VSO) e estoque em construção (4,1% VSO).



**Velocidade vendas (VSO) - Estoque vs lançamento (%)**



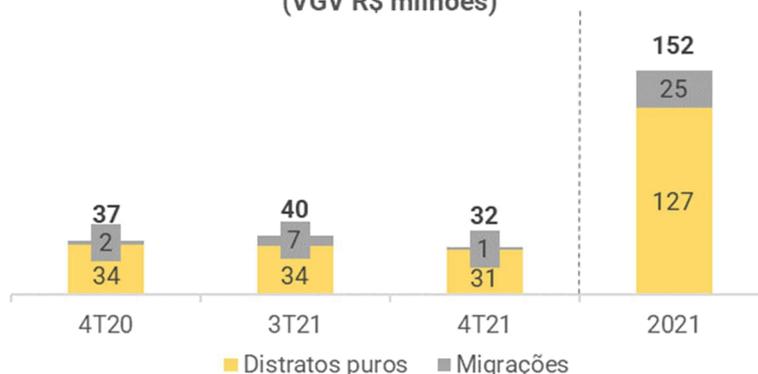
## DISTRATOS

No 4T21, o valor de distratos atingiu R\$ 32 milhões, representando uma diminuição de 21% em relação ao 3T21 em termos nominais.

Do valor total no 4T21, R\$ 31 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos conforme a lei vigente e R\$ 1 milhão se refere a clientes que terminaram seus contratos originais para realizar a migração para outras unidades em estoque da Companhia, seja na modalidade de *upgrade* ou de *downgrade* da compra original. Do valor distratado para fins de migração, a Companhia gerou R\$ 1 milhão em novas vendas.

A migração funciona como mecanismo de retenção dos clientes na base da Companhia e tem como principais objetivos readequar o fluxo de pagamento dos clientes face à sua capacidade financeira atual e atender às suas necessidades específicas (e.g. mudança de cidade, aumento da família, separação, etc.).

**Distratos**  
**(VGV R\$ milhões)**



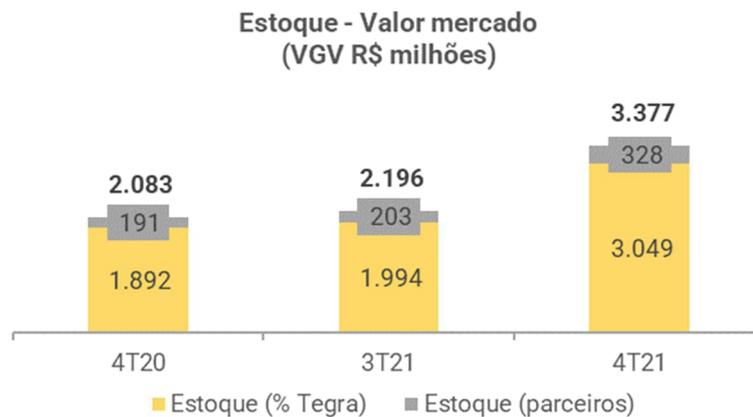
No 4T21, o volume de vendas líquidas atingiu R\$ 365 milhões (% Tegra) após a dedução dos distratos totais, incluindo distratos puros e migrações, conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 8% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data original da venda e a data efetiva do distrato – que por sua vez apresenta concentração no momento do repasse. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

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

Distratos (R\$ mil)	4T20	3T21	4T21	2021
Vendas brutas	747.147	274.892	397.466	1.291.342
Distratos	(36.716)	(40.470)	(31.974)	(151.710)
Vendas líquidas	710.431	234.423	365.492	1.139.632
<b>Distratos / Vendas brutas</b>	<b>4,9%</b>	<b>14,7%</b>	<b>8,0%</b>	<b>11,7%</b>

## ESTOQUE

Ao final do 4T21, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 3 bilhões (% Tegra) e apresentou um aumento de 53% em relação ao 3T21 em decorrência do aumento do volume de lançamentos e a concentração de projetos lançados no mês de dezembro de 2021.



A tabela abaixo exibe as informações do estoque ao final do 4T21 por estágio do projeto:

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	312.179	253.736	312	9%	8%
Em construção	1.692.067	1.557.522	2.278	50%	55%
Lançamento	1.372.593	1.238.022	1.522	41%	37%
<b>Total</b>	<b>3.376.840</b>	<b>3.049.279</b>	<b>4.112</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

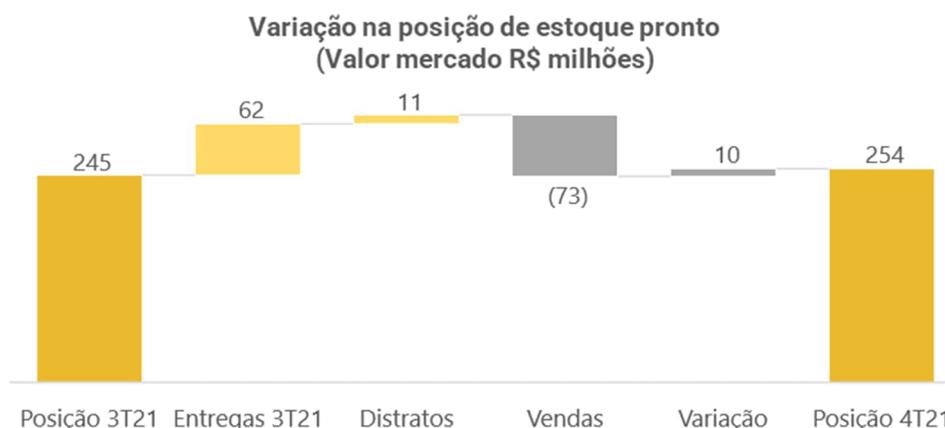
A tabela abaixo exibe as informações do estoque (% Tegra) ao final dos períodos por região e unidade de negócios:

Região	4T20	3T21	4T21
SP - Zona oeste	262.182	406.927	780.560
SP - Zona sul	431.485	494.752	922.177
SP - Zona leste	292.250	364.063	573.209
SP - Centro	37.792	1.109	-
SP - Zona norte	66.815	74.760	75.846
Campinas	127.044	210.748	186.563
Alphaville	92.262	61.281	39.214
Rio de Janeiro	554.463	374.607	418.584
Outras regiões (praças atuação de Tamboré)	27.312	5.315	53.126
<b>Total Tegra</b>	<b>1.864.292</b>	<b>1.988.246</b>	<b>2.996.153</b>
<b>Total Tamboré</b>	<b>27.312</b>	<b>5.315</b>	<b>53.126</b>
<b>Total</b>	<b>1.891.603</b>	<b>1.993.561</b>	<b>3.049.279</b>

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

Segmento	4T20	3T21	4T21
Alto	503	627	1.441
Médio alto	458	519	568
Médio	931	847	1.041
<b>Total</b>	<b>1.892</b>	<b>1.994</b>	<b>3.049</b>

O gráfico abaixo demonstra a evolução da posição do estoque pronto da Companhia ao longo do 4T21:



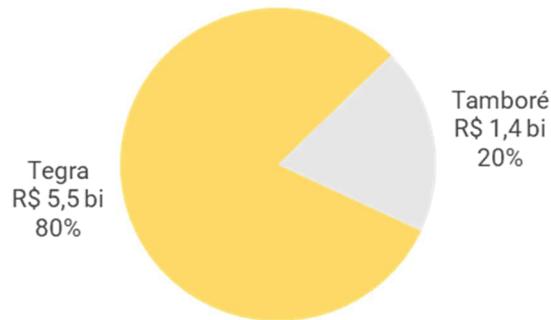
## **BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)**

Ao final do 4T21, o banco de terrenos da Companhia atingiu R\$ 6,8 bilhões e VGV (% Tegra) sendo 81% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 19% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre Região Metropolitana de São Paulo (90%), Rio de Janeiro (5%) e outros (5%).

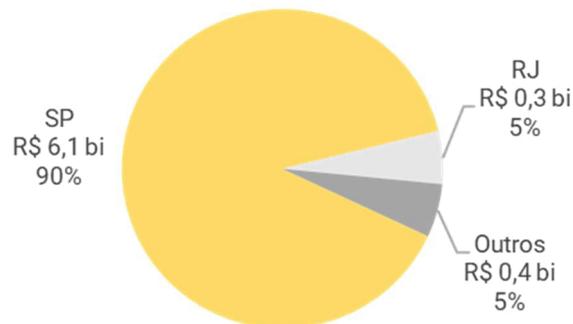
O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta.

Complementarmente, ao final do 4T21, a Companhia tinha um grupo de terrenos opionados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 4,2 bilhões de VGV.

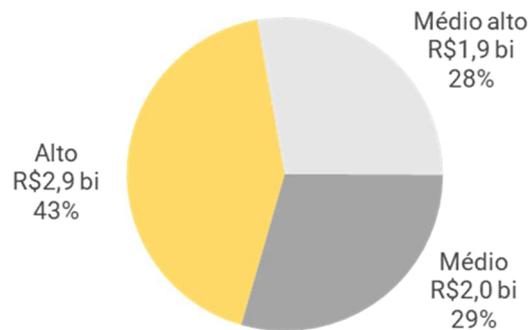
**Banco de terrenos (4T21) (% Tegra)**  
**(VGV em R\$ bilhões)**



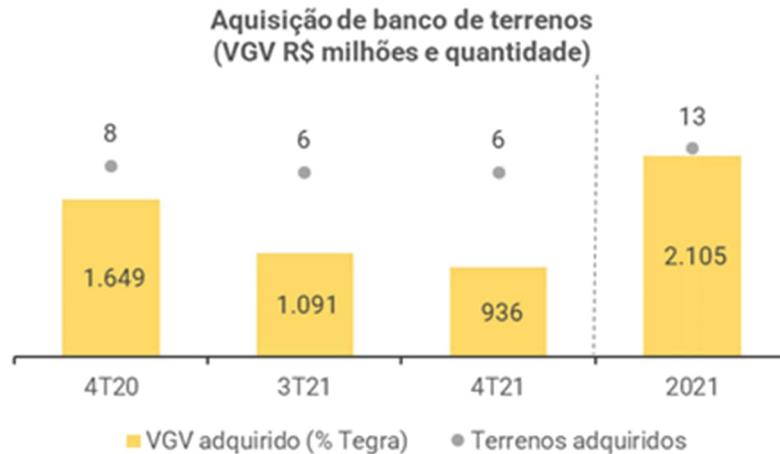
**Banco de terrenos por estado (4T21) (%Tegra)**  
**(VGV em R\$ bilhões)**



**Banco de terrenos por segmento (4T21) (% Tegra)**  
**(VGV em R\$ bilhões)**

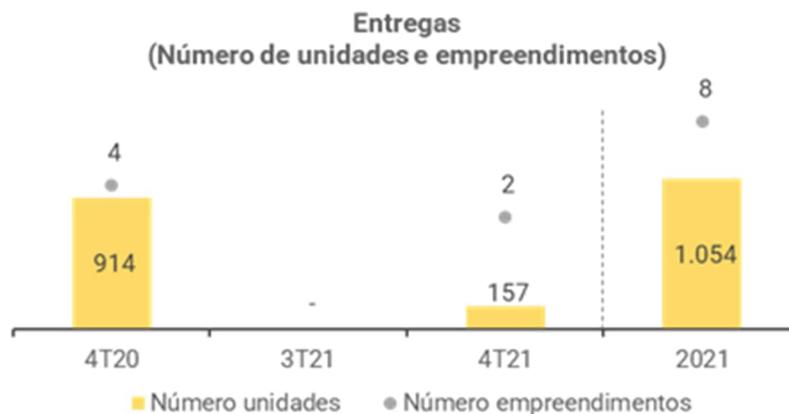


A Companhia adquiriu no 4T21 seis novos terrenos. Destes, três para incorporação vertical, nos segmentos de médio e médio-alto padrão, com R\$ 641 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra) e três para desenvolvimento urbano, nos segmentos de médio-alto e alto padrão, com R\$ 295 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra).



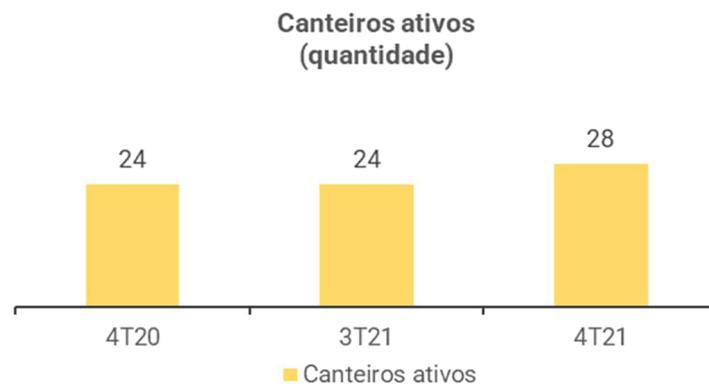
## ENTREGAS

No 4T21, a Tegra realizou a entrega de dois empreendimentos: (i) Viso Moema (São Paulo – Zona Sul) no segmento de alto padrão com R\$ 97 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 88 unidades, (ii) Volp 40 (Rio de Janeiro) no segmento de alto padrão com R\$ 124 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 69 unidades.



### **OBRAS EM ANDAMENTO**

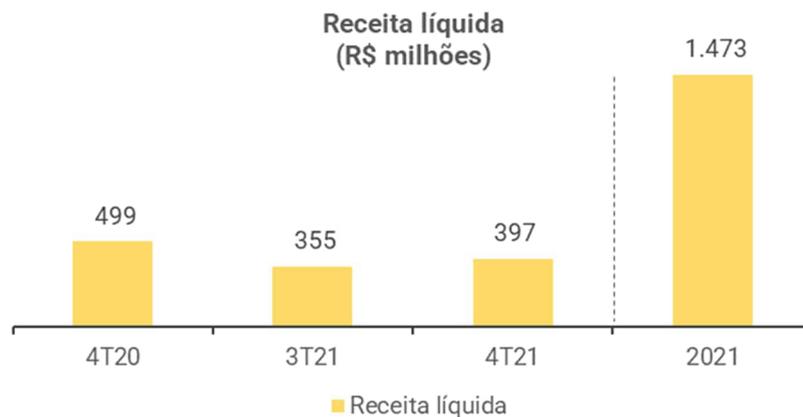
No fechamento do 4T21, a Companhia administrava 28 canteiros de obras ativos em comparação a 24 canteiros ativos no 3T21. O número aumentou em decorrência da entrega de dois empreendimentos e início de seis novas obras no período.



## Performance econômico-financeira

### RECEITA

No 4T21, a receita líquida da Tegra atingiu R\$ 397 milhões e apresentou um aumento de 12% em relação ao 3T21 principalmente pelo maior volume de lançamentos.



O gráfico seguinte demonstra a abertura e composição por tipo de receita no 4T21.

### Composição por tipo de receita (4T21)

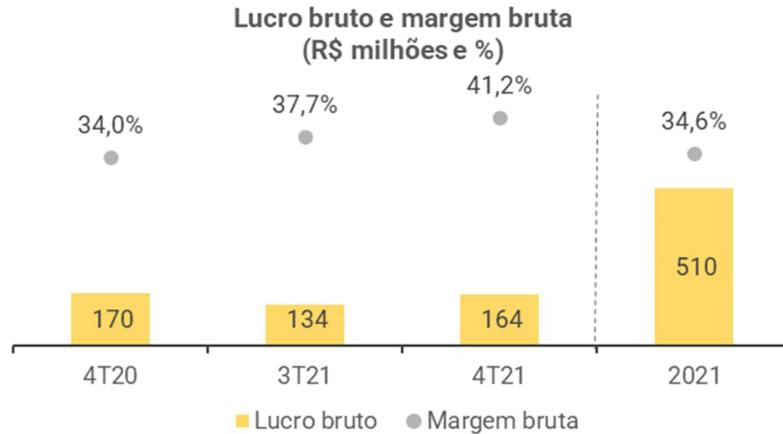


### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 4T21, o lucro bruto foi de R\$ 164 milhões e representou um aumento de 22% em relação ao 3T21 em decorrência da melhoria da margem bruta operacional. Em 2021, o lucro bruto foi de R\$ 510 milhões e representou aumento de 200% em relação a 2020.

No 4T21, a margem bruta atingiu 41,2% e representou um aumento de 3,4 pontos percentuais em relação ao 3T21. A margem bruta do 4T21 foi impactada positivamente pelo efeito não recorrente no modelo de administração das obras da Companhia. Expurgando este efeito, a margem bruta ajustada no trimestre seria de

32,3%. Em 2021, a margem bruta totalizou 34,6% e permaneceu em linha com o ano de 2020 e, expurgando o efeito não recorrente mencionado, a margem bruta ajustada em 2021 seria de 33,2%.



## RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 4T21, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 935 milhões e representou uma redução de 12% em relação à receita de vendas a apropriar do 3T21.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 32,9% no 4T21 em comparação com 33,7% no 3T21 e teve uma redução de 0,8 pontos percentuais no período.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	4T20	3T21	4T21
Receita de vendas a apropriar	1.256.379	1.066.296	935.149
Custo orçado a apropriar	(840.128)	(707.054)	(627.333)
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>416.251</b>	<b>359.242</b>	<b>307.816</b>
<b>Margem bruta a apropriar (%)</b>	<b>33,1%</b>	<b>33,7%</b>	<b>32,9%</b>

## DESPESAS COMERCIAIS

No 4T21, as despesas comerciais foram de R\$ 41 milhões e aumentaram 102% em relação ao 3T21. Os principais motivos para o aumento no trimestre foram maior comissionamento de vendas em razão do aumento do volume vendido e promoção e propaganda dos lançamentos.

Despesas comerciais	4T20	3T21	4T21	2021
Comissão de vendas	(9.808)	(4.576)	(8.995)	(33.725)
Despesas comerciais	(10.279)	(1.482)	(6.017)	(10.022)
Estandes de vendas	(7.064)	(7.459)	(7.228)	(28.007)
Promoção e propaganda	(13.981)	(6.871)	(18.885)	(53.150)
<b>Total</b>	<b>(41.132)</b>	<b>(20.388)</b>	<b>(41.125)</b>	<b>(124.904)</b>
<b>% da receita líquida</b>	<b>8,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>10,4%</b>	<b>8,5%</b>

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T21, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 47 milhões e representaram um aumento de 24% em relação ao 3T21.

<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>4T20</b>	<b>3T21</b>	<b>4T21</b>	<b>2021</b>
Despesas com pessoal	(25.603)	(21.400)	(14.671)	(88.768)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(1.696)	(7.505)	(8.322)	(31.994)
Assessoria e consultoria	(5.361)	(11.486)	(12.851)	(36.106)
Despesas com luz, água e telefone	(270)	(252)	(1.828)	(2.930)
Despesas com viagens	(291)	(184)	(520)	(889)
Impostos e taxas	(5.477)	-	(776)	(776)
Outras despesas	(5.908)	2.666	(8.301)	(2.873)
<b>Total</b>	<b>(44.606)</b>	<b>(38.161)</b>	<b>(47.269)</b>	<b>(164.336)</b>
<b>% da receita líquida</b>	<b>8,9%</b>	<b>10,7%</b>	<b>11,9%</b>	<b>11,2%</b>

## **OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS**

Conforme quadro abaixo, o saldo de outras despesas operacionais atingiu R\$ 28 milhões no 4T21:

<b>Outras despesas operacionais</b>	<b>4T20</b>	<b>3T21</b>	<b>4T21</b>	<b>2021</b>
Provisão para perdas de créditos esperadas	8	(614)	2.396	1.545
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	457	254	(382)	(706)
Despesas com demandas judiciais	(2.535)	(470)	(2.058)	(7.295)
Gastos com unidades	(5.880)	(2.313)	(2.282)	(9.038)
Gastos com outorga	-	-	(17.732)	(17.732)
Provisão para garantia	2.607	(3.570)	(1.341)	(18.312)
Custas judiciais	(13)	(235)	(2.139)	(2.669)
Depreciação e amortização	(3.002)	(2.895)	(2.760)	(11.526)
Redução ao valor realizável líquido	(2.579)	-	(2.116)	(2.116)
Outros	730	941	530	(1.575)
<b>Total</b>	<b>(10.207)</b>	<b>(8.902)</b>	<b>(27.884)</b>	<b>(69.424)</b>
<b>% da receita líquida</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>7,0%</b>	<b>4,7%</b>

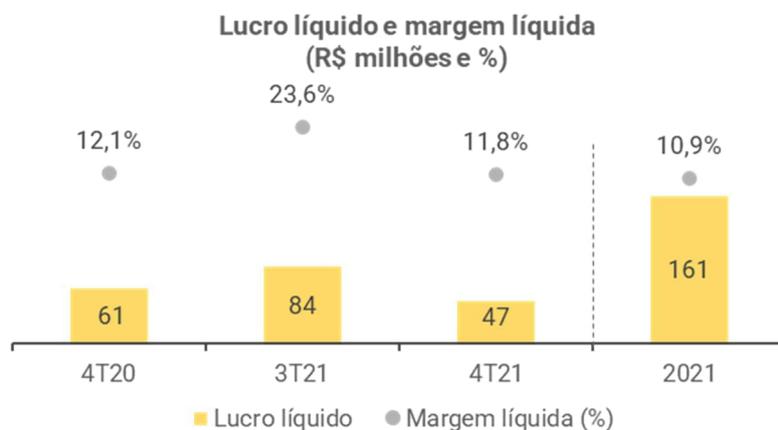
## RESULTADO FINANCEIRO

Conforme o quadro abaixo, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 6 milhões no 4T21:

Resultado financeiro	4T20	3T21	4T21	2021
Juros de dívidas corporativas	(4.303)	(7.501)	(7.969)	(26.915)
Outras despesas financeiras	(1.794)	(2.891)	(1.730)	(9.751)
<b>Despesas financeiras totais</b>	<b>(6.097)</b>	<b>(10.392)</b>	<b>(9.699)</b>	<b>(36.666)</b>
Rendimentos de aplicações financeiras	2.569	7.497	11.039	25.434
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	2.517	4.433	1.719	9.273
Outras receitas financeiras	638	1.174	2.537	4.361
<b>Receitas financeiras totais</b>	<b>5.724</b>	<b>13.104</b>	<b>15.295</b>	<b>39.068</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(373)</b>	<b>2.712</b>	<b>5.596</b>	<b>2.402</b>
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(7.944)	(6.417)	(6.480)	(24.231)

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4T21, o lucro líquido atingiu R\$ 47 milhões e a margem líquida foi de 11,8%. A diminuição de 11,8 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 3T21 decorreu principalmente do aumento das despesas com vendas e gastos não recorrentes com outorga. Em 2021, o lucro líquido atingiu R\$ 161 milhões e representou aumento de 164% em relação a 2020. A margem líquida atingiu 10,9% em 2021 e apresentou redução de 1,2 pontos percentuais em relação a 2020.



## CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) somou R\$ 1,8 bilhões ao final do 4T21 e permaneceu estável em relação ao 3T21.

Ao final do 4T21, o saldo do contas a receber totalizou R\$ 921 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

<b>Contas a receber</b>	<b>4T20</b>	<b>3T21</b>	<b>4T21</b>
2021	485.009	204.621	-
2022	246.349	598.973	789.626
2023	11.651	56.445	80.701
2024	1.224	3.942	6.079
Após 2024	4.574	17.763	10.056
Vencidos	75.776	41.160	34.476
<b>Total</b>	<b>824.583</b>	<b>922.904</b>	<b>920.938</b>

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

## IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 4T21, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 1,6 bilhões e permaneceu estável em relação ao 3T21.

Do saldo total de imóveis, o principal componente se refere a terrenos para incorporação futura que atingiram R\$ 962 milhões no 4T21.

<b>Estoque de imóveis a comercializar</b>	<b>4T20</b>	<b>3T21</b>	<b>4T21</b>
Terrenos para futuras incorporações	937.272	1.074.903	962.221
Imóveis em construção	413.850	437.543	532.148
Imóveis concluídos	166.052	117.551	115.072
Provisão para distratos	32.457	25.344	19.235
Mais Valia	8.354	7.323	7.019
Redução ao valor realizável líquido	(33.107)	(24.413)	(27.440)
<b>Total</b>	<b>1.524.878</b>	<b>1.638.250</b>	<b>1.608.255</b>

## OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 390 milhões no 4T21.

No 4T21, as permutas físicas estão avaliadas ao preço de custo e totalizam R\$ 270 milhões e o desembolso de caixa totaliza R\$ 119 milhões.

<b>Obrigações associadas a compra terrenos</b>	<b>4T20</b>	<b>3T21</b>	<b>4T21</b>
Obrigações por permutas	224.296	235.104	270.216
Contas a pagar por aquisição de terrenos	120.422	113.083	119.401
<b>Total</b>	<b>344.718</b>	<b>348.187</b>	<b>389.617</b>

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 608 milhões.

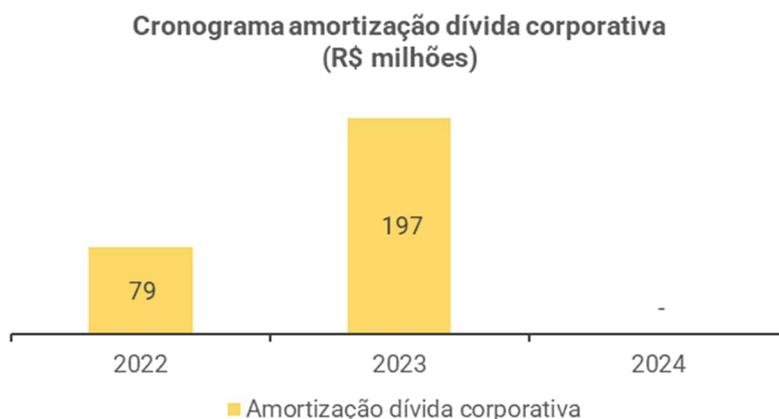
O endividamento total atingiu R\$ 632 milhões no 4T21, sendo composto por R\$ 356 milhões referentes a empréstimos de construção e R\$ 276 milhões referentes a empréstimos de capital de giro (dívidas corporativas).

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	4T20	3T21	4T21
Empréstimos de construção SFH	381.103	385.053	355.625
Empréstimos de capital de giro	236.908	288.457	276.378
<b>Dívida bruta</b>	<b>639.445</b>	<b>673.510</b>	<b>632.003</b>
<b>Caixa</b>	<b>613.176</b>	<b>671.486</b>	<b>608.138</b>
Dívida líquida	26.269	2.024	23.865
Dívida líquida (ex-SFH&CRI)	(376.268)	(383.029)	(331.760)
Patrimônio líquido	2.200.225	2.412.763	2.412.238
<b>Dívida líquida / Patrimônio líquido</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Dívida líquida (ex-SFH&amp;CRI) / Patrimônio líquido</b>	<b>-17,1%</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-13,8%</b>

Em relação às dívidas de projetos, a Companhia contratou três novos planos empresários e iniciou desembolsos para suportar as obras iniciadas. No trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de três anos empresários.

O cronograma de amortização da dívida corporativa está demonstrado no gráfico abaixo:



## **GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA**

No 4T21, a Tegra teve um consumo de caixa de R\$ 61 milhões, explicado majoritariamente pela redução da dívida bruta.

## **EVENTOS SUBSEQUENTES**

Conforme Fato Relevante publicado em fevereiro de 2022, a Companhia realizou a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações no valor total de R\$ 265 milhões. A emissão recebeu certificação “verde” conforme avaliação externa da consultoria Resultante ESG (SPO - Second Party Opinion). Os recursos obtidos serão utilizados para reforço de caixa para despesas relacionadas à construção, incorporação, aquisição de terrenos, despesas de marketing e despesas de vendas exclusivamente de projetos com certificação ambiental AQUA-HQE.

Em fevereiro de 2022, a Companhia realizou a venda de um terreno não estratégico localizado em Santana de Parnaíba pelo valor de R\$ 57 milhões.

Em março de 2022, a Companhia lançou três empreendimentos totalizando um VGV potencial (% Tegra) de R\$462 milhões: (i) Amaro em São Paulo com VGV potencial de R\$ 175 milhões e 254 unidades, (ii) Yard Cambuí em Campinas com VGV potencial de R\$ 142 milhões e 88 unidades, e (iii) Ares Saúde em São Paulo com VGV potencial de R\$ 145 milhões e 151 unidades.

## **Outras Informações**

### **SUSTENTABILIDADE**

Os principais destaques de sustentabilidade do 4T21 foram:

- Número de empregos gerados totalizou 6.079 pessoas, sendo 950 diretos e 5.129 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 9.300 horas;
- Reciclagem do resíduo total gerado atingiu 97%;
- No 4T21, a Companhia obteve a certificação AQUA-HQE para 9 empreendimentos em São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas: Yard Cambuí, Amaro, Flua, Esfera, Ária Higienópolis, Ares Saúde, TEG Mooca, Soma Perdizes e L'Harmonie Vila Mariana. A Tegra encerrou o ano de 2021 com 16 empreendimentos com certificação AQUA-HQE;
- Manutenção do Programa de Voluntariado Tegra com ações em três instituições, sendo duas em São Paulo, e uma no Rio de Janeiro, com crianças sem vínculo familiar e com deficiência intelectual;
- Manutenção de ações e medidas de prevenção nos canteiros de obras e escritório visando resguardar pessoas e mitigar riscos associados à pandemia COVID-19.

## ANEXOS

### ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	4T20	3T21	4T21	Variação %	2021
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>525.808</b>	<b>362.508</b>	<b>422.822</b>	<b>-14,3%</b>	<b>1.529.498</b>
Incorporação e vendas imobiliárias	505.301	379.807	415.050	-8,5%	1.498.742
Serviços prestados	20.507	(17.299)	7.772	-322,6%	30.756
Deduções da receita bruta	(26.639)	(7.273)	(25.542)	-71,5%	(56.615)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>499.169</b>	<b>355.235</b>	<b>397.280</b>	<b>-10,6%</b>	<b>1.472.883</b>
<b>Custo das vendas realizadas</b>	<b>(329.605)</b>	<b>(221.234)</b>	<b>(233.731)</b>	<b>-5,3%</b>	<b>(962.926)</b>
Custo das vendas realizadas	(321.661)	(214.818)	(227.251)	-5%	(938.695)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(7.944)	(6.417)	(6.480)	-1%	(24.231)
<b>Lucro bruto</b>	<b>169.564</b>	<b>134.000</b>	<b>163.549</b>	<b>-18,1%</b>	<b>509.957</b>
<i>Margem bruta</i>	<i>34,0%</i>	<i>37,7%</i>	<i>41,2%</i>	<i>-3,4p.p</i>	<i>34,6%</i>
<i>Margem bruta ex-juros</i>	<i>35,6%</i>	<i>39,5%</i>	<i>42,8%</i>	<i>-3,3p.p</i>	<i>36,3%</i>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(95.945)</b>	<b>(67.451)</b>	<b>(116.278)</b>	<b>-42,0%</b>	<b>(358.664)</b>
Despesas com vendas	(41.132)	(20.388)	(41.125)	-50%	(124.904)
Despesas gerais e administrativas	(44.606)	(38.161)	(47.269)	-19%	(164.336)
Outras (despesas) e receitas	(10.207)	(8.902)	(27.884)	-68%	(69.424)
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>9.023</b>	<b>13.196</b>	<b>(14.356)</b>	<b>-191,9%</b>	<b>10.798</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(373)</b>	<b>2.712</b>	<b>5.596</b>	<b>-51,5%</b>	<b>2.402</b>
Receitas financeiras	5.724	13.104	15.295	-14,3%	39.068
Despesas financeiras	(6.097)	(10.392)	(9.699)	7,1%	(36.666)
<b>Lucro operacional</b>	<b>82.269</b>	<b>82.458</b>	<b>38.511</b>	<b>114,1%</b>	<b>164.493</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(21.739)</b>	<b>1.257</b>	<b>8.250</b>	<b>-84,8%</b>	<b>(3.750)</b>
Corrente	(12.026)	(7.553)	(8.962)	-15,7%	(32.184)
Diferido	(9.713)	8.810	17.212	-48,8%	28.434
<b>Lucro líquido antes de minoritários</b>	<b>60.530</b>	<b>83.715</b>	<b>46.761</b>	<b>79,0%</b>	<b>160.743</b>
Participação de minoritários	(974)	(3.239)	(3.326)	-2,6%	(8.687)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>59.556</b>	<b>80.475</b>	<b>43.435</b>	<b>85,3%</b>	<b>152.056</b>
<i>Margem líquida</i>	<i>11,9%</i>	<i>22,7%</i>	<i>10,9%</i>	<i>11,7p.p</i>	<i>10,3%</i>
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	<i>12,1%</i>	<i>23,6%</i>	<i>11,8%</i>	<i>11,8p.p</i>	<i>10,9%</i>

**ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL**

<b>ATIVO</b>	<b>4T21</b>	<b>3T21</b>	<b>4T20</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.471.104</b>	<b>2.545.852</b>	<b>2.156.794</b>
Caixa e equivalentes de caixa	586.089	647.312	576.761
Aplicações financeiras	22.049	24.174	36.415
Contas a receber de clientes	785.409	749.520	566.688
Estoques de imóveis a comercializar	918.504	974.977	864.410
Tributos a compensar	8.587	9.405	19.520
Dividendos a receber	10.892	18.805	12.223
Despesas antecipadas	30.875	33.756	36.115
Outros ativos	108.699	87.903	44.662
<b>Não circulante</b>	<b>1.529.322</b>	<b>1.380.493</b>	<b>1.498.739</b>
Contas a receber de clientes	92.326	128.363	257.895
Estoques de imóveis a comercializar	689.751	663.273	660.468
Tributos diferidos	30.581	13.693	16.424
Contas a receber de partes relacionadas	15.042	7.572	7.003
Adiantamento para futuro aumento de capital	24.319	53.608	71.701
Outros ativos	1.404	4.294	7.463
Investimentos	412.498	251.459	222.507
Imobilizado	54.241	48.141	42.039
Intangível	209.160	210.090	213.239
<b>Total ativo</b>	<b>4.000.426</b>	<b>3.926.345</b>	<b>3.655.533</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4T21</b>	<b>3T21</b>	<b>4T20</b>
<b>Circulante</b>	<b>552.990</b>	<b>572.185</b>	<b>647.400</b>
Empréstimos e financiamentos	87.287	94.466	205.781
Fornecedores	53.324	70.112	64.668
Partes relacionadas	40.177	25.371	10.797
Arrendamento mercantil	3.885	1.930	3.756
Adiantamentos de clientes	139.805	171.929	134.433
Contas a pagar por aquisição de terrenos	60.486	52.817	78.553
Salários e encargos a pagar	39.360	35.752	28.818
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	14.596	11.631	18.194
Tributos diferidos	10.047	12.000	4.544
Provisões	17.132	58.898	46.933
Dividendos a pagar	44.524	2.824	17.540
Outros passivos	42.367	34.455	33.383
<b>Não circulante</b>	<b>1.035.198</b>	<b>942.693</b>	<b>807.908</b>
Empréstimos e financiamentos	544.716	579.044	433.664
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	786
Adiantamentos de clientes	350.701	259.630	234.665
Arrendamento mercantil	13.836	16.574	17.002
Partes relacionadas	-	314	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	58.915	60.266	41.869
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	23	7.030
Tributos diferidos	27.077	25.093	49.188
Provisões	39.930	1.749	23.704
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>	<b>2.390.616</b>	<b>2.384.496</b>	<b>2.181.732</b>
Capital Social	295.069	295.069	215.069
Reserva de capital	1.920.052	1.921.255	1.921.255
Reserva de lucros	175.495	59.552	45.408
Lucros Acumulados	-	108.620	-
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>21.622</b>	<b>26.971</b>	<b>18.493</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio</b>	<b>4.000.426</b>	<b>3.926.345</b>	<b>3.655.533</b>

**ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA**

	4T20	3T21	4T21	2021
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>82.269</b>	<b>82.458</b>	<b>38.512</b>	<b>164.493</b>
<b>Ajustes por:</b>				
Equivalência Patrimonial	(9.023)	(13.196)	14.356	(10.798)
Depreciação e Amortização	10.234	3.528	3.064	16.203
Provisões	500	5.149	11.407	22.349
Juros	4.813	6.374	8.215	23.374
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(1.361)	(208)	98	443
Receita de apropriação de permuta física	(12.938)	(33.722)	(27.135)	(90.164)
Cancelamento de ações		-	(1.204)	(1.204)
<b>Variação dos ativos e passivos operacionais:</b>				
Contas a receber	(82.092)	(21.690)	1.966	(41.649)
Estoque de imóveis a comercializar	90.245	(119.403)	28.082	(67.164)
Tributos a compensar	(8.056)	4.278	818	10.933
Despesas antecipadas	(5.247)	6.688	2.881	5.240
Outros ativos	(9.508)	2.410	(18.620)	(58.941)
Partes relacionadas	6.469	12.401	(1.698)	12.621
Fornecedores	(10.562)	(12.390)	(16.788)	(11.344)
Adiantamento de clientes	36.748	86.275	(50.002)	75.488
Obrigações por permutas		-	136.084	136.084
Impostos e contribuições correntes e diferidos	15.254	7.723	17.765	34.159
Provisões	(8.656)	(15.140)	(6.967)	(39.165)
Salários e encargos a pagar		3.815	3.608	10.542
Contas a pagar por aquisição de terrenos	46.428	27.997	6.318	(1.021)
Outros passivos	4.319	1.679	7.912	8.983
Juros pagos	(8.103)	(9.935)	(17.284)	(46.686)
Recebimento e adiantamento de dividendos	-	13.650	18.805	28.745
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.771)	(15.302)	(23.299)	(72.065)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>130.962</b>	<b>23.438</b>	<b>136.893</b>	<b>109.456</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Resgates de aplicações financeiras	14.813	11.500	2.492	15.612
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.795)	(3.791)	(8.028)	(20.092)
Redução (Aumento) de capital nas investidas	6.000	(30.788)	(177.560)	(212.892)
Recebimento por venda de investimento em participação societária		15.261	-	15.261
Adiantamento para futuro aumento de capital	(12.137)	(7.733)	29.289	40.375
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos</b>	<b>2.881</b>	<b>(15.551)</b>	<b>(153.807)</b>	<b>(161.736)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Pagamento de juros com empréstimos	(125.931)	(203.025)	(178.384)	(613.004)
Pagamentos de instrumentos financeiros		(786)	-	(786)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	106.286	206.395	138.470	602.780
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.351)	(1.656)	(1.465)	(5.906)
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	8.836	-	-	-
Contribuições de capital de acionista	455.051	-	-	-
Custo com captações de empréstimos	-	155	157	(934)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	(2.400)	(2.472)	(345)
Aumento de capital social	-	80.000	-	80.000
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	-	1.064	(615)	(197)
<b>Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>442.891</b>	<b>79.747</b>	<b>(44.309)</b>	<b>61.608</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>576.734</b>	<b>87.634</b>	<b>(61.223)</b>	<b>9.328</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27	559.678	647.312	576.761
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	576.761	647.312	586.089	586.089
<b>Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício</b>	<b>576.734</b>	<b>87.634</b>	<b>(61.223)</b>	<b>9.328</b>

**ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)**

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	RJ	Adquirido	Tegra	57	57
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	120	120
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	131	65
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	58	29
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	237	237
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 15	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 16	SP	Adquirido	Tegra	120	108
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	414	414
Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	157	157
Terreno 19	SP	Contratado	Tegra	189	189
Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	150	150
Terreno 21	SP	Contratado	Tegra	182	182
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	232	232
Terreno 23	SP	Contratado	Tegra	227	227
Terreno 24	SP	Contratado	Tegra	234	234
Terreno 25	SP	Adquirido	Tegra	147	147
Terreno 26	SP	Contratado	Tegra	197	197
Terreno 27	SP	Contratado	Tegra	226	113
Terreno 28	SP	Contratado	Tegra	395	395
Terreno 29	SP	Contratado	Tegra	253	253
Terreno 30	SP	Adquirido	Tegra	174	174
Terreno 31	SP	Adquirido	Tegra	156	156
Terreno 32	RJ	Adquirido	Tegra	310	310
<b>Total Tegra</b>				<b>6.277</b>	<b>5.531</b>

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	MG	Adquirido	Tamboré	65	51
Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 3	SP	Adquirido	Tamboré	89	54
Terreno 4	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 14	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 15	MG	Adquirido	Tamboré	193	117
Terreno 16	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	88	59
Terreno 18	MS	Adquirido	Tamboré	86	56
Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	95	95
<b>Total Tamboré</b>				<b>2.256</b>	<b>1.317</b>

**ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO**

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			4T21
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	5%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	32%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	28%
TEG Mooca	jun-21	Médio	19%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	42%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	34%
TEG Mansões	mar-21	Médio	20%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	44%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	30%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alto	48%
Square Garden	out-20	Alto	52%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	41%
TEG Corazza	mar-20	Médio	71%
DSG Itaim	dez-19	Médio alto	79%
Campo dos Afonsos Residencial Club	nov-19	Médio	91%
D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Médio alto	77%
GIO	nov-19	Alto	72%
TEG Vila Guilherme	nov-19	Médio	78%
TEG Sacomã	nov-19	Médio	83%
Zahle Jardins	nov-19	Médio alto	79%
Sofi Campo Belo	out-19	Alto	66%
Lume	ago-19	Médio alto	97%
Universo Tatuapé - Estrela	ago-19	Médio	85%
Universo Tatuapé - Astro	ago-19	Médio	76%
Brooklin Bricks	ago-19	Médio alto	86%
Ayla	jun-19	Alto	92%
Il Bosco	dez-18	Alto	83%
Il Faro	dez-18	Alto	88%

**ANEXO 6: LANÇAMENTOS**

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
TEG Mansões	Campinas	mar/21	Tegra	Médio	92.645	92.645	12.098	185
Gravura Perdizes	SP - Zona oeste	abr/21	Tegra	Alto	231.520	231.520	16.323	162
Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr/21	Tegra	Médio alto	139.596	139.596	11.092	147
TEG Mooca	SP - Zona leste	jun/21	Tegra	Médio	116.636	116.636	14.311	240
Reserva Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	jun/21	Tegra	Médio alto	198.197	77.158	17.206	171
Alenza Cambuí	Campinas	jul/21	Tegra	Alto	119.262	119.262	9.932	60
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Médio alto	126.844	126.844	8.815	256
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Alto	304.312	213.019	19.538	207
Flua	Rio de Janeiro	out/21	Tegra	Alto	96.144	96.144	9.026	105
Elo Duo - Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Alto	217.381	153.840	21.650	376
Ária Higienópolis	SP - Zona sul	nov/21	Tegra	Alto	284.346	284.346	15.157	371
L'Harmonie	SP - Zona sul	dez/21	Tegra	Alto	218.151	218.151	14.648	141
Universo Tatuapé - Esfera	SP - Zona leste	dez/21	Tegra	Médio	228.044	228.044	24.377	275
Jundiaí	Estado de SP	dez/21	Tamboré	Alto	93.888	93.888	145.563	126
<b>Total Tegra</b>					<b>2.373.078</b>	<b>2.097.205</b>	<b>194.174</b>	<b>2.696</b>
<b>Total Tamboré</b>					<b>93.888</b>	<b>93.888</b>	<b>145.563</b>	<b>126</b>
<b>Total</b>					<b>2.466.966</b>	<b>2.191.094</b>	<b>339.737</b>	<b>2.822</b>

**ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES**

#	Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m <sup>2</sup> )	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
1	East Side Méier	Rio de Janeiro	set/18	mar/21	16.030	96.667	96.667	255	100%
2	The Lake	Alphaville	out/17	mar/21	22.978	159.673	159.673	66	100%
3	Sartoria	Campinas	mai/18	abr/21	15.242	125.374	125.374	106	100%
4	Key Moema	SP - Zona sul	out/18	abr/21	8.124	109.443	109.443	124	100%
5	Grand Guanabara One	Campinas	jun/18	jun/21	12.210	83.886	54.526	106	65%
6	Grand Guanabara Duo	Campinas	jun/18	jun/21	20.394	143.682	93.394	240	65%
7	Viso Moema	SP - Zona sul	dez/18	dez/21	8.509	121.100	96.880	88	80%
8	Volp 40	Rio de Janeiro	dez/18	dez/21	8.387	124.135	124.135	69	100%
<b>Total</b>					<b>111.873</b>	<b>963.961</b>	<b>860.092</b>	<b>1.054</b>	

### **RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Tegra informa que a sua política 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.

# **Tegra Incorporadora S.A.**

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	9
Demonstrações dos resultados.....	11
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto .....	14
Demonstrações do valor adicionado .....	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	17



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

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Tegra”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

#### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

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

## **Principais assuntos de auditoria**

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

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

### Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias

Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconheceu, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$1.377.214 mil. Conforme mencionado na Nota 2.2.2, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

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

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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

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

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

### Valor recuperável do ágio

Conforme descrito nas Notas 6 e 7, a Companhia possuía em 31 de dezembro de 2021 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, conseqüentemente, 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, risco país e 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 tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; 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 avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

#### Valor realizável líquido dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar

Conforme descrito na Nota 5, a Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2021, saldo de estoques de imóveis a comercializar (construídos ou em construção) de R\$ 1.608.255 mil, demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior a seu valor de mercado, uma perda de redução ao valor realizável líquido é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável líquido. O valor realizável líquido dos estoques de terrenos é revisado pela diretoria anualmente e o dos imóveis a comercializar, trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

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

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

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

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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



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

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

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

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

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

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, 31 de março de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC-1SP209240/O-7

## Tegra Incorporadora S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	<b>71.580</b>	13.365	<b>586.089</b>	576.761
Aplicações financeiras	3	-	-	<b>22.049</b>	36.415
Contas a receber de clientes	4	-	-	<b>785.409</b>	566.688
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	<b>918.504</b>	864.410
Tributos a compensar		<b>867</b>	27	<b>8.587</b>	19.520
Dividendos a receber	15	<b>463.447</b>	146.929	<b>10.892</b>	12.223
Despesas antecipadas		<b>5.510</b>	7.652	<b>30.875</b>	36.115
Outros ativos		-	32	<b>108.699</b>	44.662
Total do ativo circulante		<b>541.404</b>	168.005	<b>2.471.104</b>	2.156.794
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber de clientes	4	-	-	<b>92.326</b>	257.895
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	5.617	<b>689.751</b>	660.468
Tributos diferidos	23.2	-	-	<b>30.581</b>	16.424
Contas a receber de partes relacionadas	15	<b>22.265</b>	17.767	<b>15.042</b>	7.003
Adiantamento para futuro aumento de capital	15	<b>142.829</b>	433.733	<b>24.319</b>	71.701
Outros ativos		-	-	<b>1.404</b>	7.463
Investimentos	6	<b>2.090.776</b>	2.013.547	<b>412.498</b>	222.507
Imobilizado		-	-	<b>54.241</b>	42.039
Intangível	7	<b>36</b>	73	<b>209.160</b>	213.239
Total do ativo não circulante		<b>2.255.906</b>	<b>2.470.737</b>	<b>1.529.322</b>	1.498.739
<b>Total do ativo</b>					
		<b>2.797.310</b>	2.638.742	<b>4.000.426</b>	3.655.533

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>32.463</b>	121.959	<b>87.287</b>	205.781
Fornecedores	9	<b>250</b>	869	<b>53.324</b>	64.668
Arrendamento mercantil	10	-	-	<b>3.885</b>	3.756
Adiantamentos de clientes	11	-	-	<b>139.805</b>	134.433
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	<b>60.486</b>	78.553
Salários e encargos a pagar		-	-	<b>39.360</b>	28.818
Tributos correntes a pagar		<b>145</b>	7	<b>14.596</b>	18.194
Tributos diferidos	23.2	-	-	<b>10.047</b>	4.544
Provisões	13	-	-	<b>17.132</b>	46.933
Contas a pagar a partes relacionadas	15	<b>15.308</b>	18.955	<b>40.177</b>	10.797
Dividendos a pagar	15	<b>36.113</b>	14.145	<b>44.524</b>	17.540
Outros passivos		<b>13.726</b>	7.609	<b>42.367</b>	33.383
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>98.005</b>	163.544	<b>552.990</b>	647.400
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>193.299</b>	65.780	<b>544.716</b>	433.664
Instrumentos financeiros derivativos	24.8	-	786	-	786
Adiantamentos de clientes	11	-	-	<b>350.701</b>	234.665
Arrendamento mercantil	10	-	-	<b>13.836</b>	17.002
Contas a pagar a partes relacionadas	15	<b>103.100</b>	120.870	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	<b>58.915</b>	41.869
Adiantamento para futuro aumento de capital	15	-	-	<b>23</b>	7.030
Tributos diferidos	23.2	-	-	<b>27.077</b>	49.188
Provisões	13	-	-	<b>39.930</b>	23.704
Provisão para passivo a descoberto		<b>12.290</b>	106.030	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>308.689</b>	293.466	<b>1.035.198</b>	807.908
Capital social	14.1	<b>295.069</b>	215.069	<b>295.069</b>	215.069
Reserva de capital	14.2	<b>1.920.051</b>	1.921.255	<b>1.920.051</b>	1.921.255
Reserva de lucros	14.4	<b>175.496</b>	45.408	<b>175.496</b>	45.408
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>		<b>2.390.616</b>	2.181.732	<b>2.390.616</b>	2.181.732
Participação de acionistas não controladores		-	-	<b>21.622</b>	18.493
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.390.616</b>	2.181.732	<b>2.412.238</b>	2.200.225
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.797.310</b>	2.638.742	<b>4.000.426</b>	3.655.533

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Receita operacional líquida	16	<b>1.329</b>	60	<b>1.472.883</b>	499.169
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	17	<b>(1.335)</b>	(175)	<b>(918.690)</b>	(318.932)
Outros custos	17	-	-	<b>(44.236)</b>	(10.673)
		<b>(1.335)</b>	(175)	<b>(962.926)</b>	(329.605)
Lucro / (prejuízo) bruto		<b>(6)</b>	(115)	<b>509.957</b>	169.564
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	19	-	-	<b>(124.904)</b>	(41.132)
Despesas gerais e administrativas	20	<b>(13.410)</b>	(2.825)	<b>(164.336)</b>	(44.606)
Outras despesas operacionais, líquidas	22	<b>(19.184)</b>	88	<b>(69.424)</b>	(10.207)
		<b>(32.594)</b>	(2.737)	<b>(358.664)</b>	(95.945)
Resultado de equivalência patrimonial	6	<b>203.297</b>	65.301	<b>10.798</b>	9.023
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		<b>170.697</b>	62.449	<b>162.091</b>	82.642
Resultado financeiro, líquido		<b>(18.590)</b>	(2.893)	<b>2.402</b>	(373)
Receitas financeiras	21	<b>6.123</b>	761	<b>39.068</b>	5.724
Despesas financeiras	21	<b>(24.713)</b>	(3.654)	<b>(36.666)</b>	(6.097)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		<b>152.107</b>	59.556	<b>164.493</b>	82.269
Imposto de renda e contribuição social correntes	23.1	<b>(51)</b>	-	<b>(32.184)</b>	(12.026)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.1	-	-	<b>28.434</b>	(9.713)
Lucro líquido do exercício		<b>152.056</b>	59.556	<b>160.743</b>	60.530
Lucro líquido atribuído aos controladores		<b>152.056</b>	59.556	<b>152.056</b>	59.556
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	<b>8.687</b>	974
Lucro básico por ação	14.7	<b>0,3982</b>	1,1072		
Lucro diluído por ação	14.7	<b>0,3777</b>	1,0863		

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
Lucro líquido do exercício	<b>152.056</b>	59.556	<b>160.743</b>	60.530
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<b>152.056</b>	59.556	<b>160.743</b>	60.530
Lucro líquido atribuído aos controladores	152.056	59.556	<b>152.056</b>	59.556
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	<b>8.687</b>	974

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora				Consolidado		
		Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros / (prejuízos)	Total	Participação de acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		30	-	(3)	-	27	-	27
Aumento de capital social através da cisão	14.1	215.039	1.912.419	-	-	2.127.458	17.519	2.144.977
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	14.2	-	8.836	-	-	8.836	-	8.836
Lucro líquido do exercício		-	-	-	59.556	59.556	974	60.530
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	2.978	(2.978)	-	-	-
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	(14.145)	(14.145)	-	(14.145)
Constituição de reserva de lucros	14.4	-	-	42.433	(42.433)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		215.069	1.921.255	45.408	-	2.181.732	18.493	2.200.225
Aumento/ (redução) de capital	14.1	<b>80.000</b>	-	-	-	<b>80.000</b>	<b>(197)</b>	<b>79.803</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	<b>152.056</b>	<b>152.056</b>	<b>8.687</b>	<b>160.743</b>
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	<b>7.603</b>	<b>(7.603)</b>	-	-	-
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	<b>(36.113)</b>	<b>(36.113)</b>	<b>(5.361)</b>	<b>(41.474)</b>
Reversão de dividendos propostos	14.5	-	-	<b>14.145</b>	-	<b>14.145</b>	-	<b>14.145</b>
Constituição de reserva de lucros	14.4	-	-	<b>108.340</b>	<b>(108.340)</b>	-	-	-
Cancelamento de ações	14.6	-	<b>(1.204)</b>	-	-	<b>(1.204)</b>	-	<b>(1.204)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<b>295.069</b>	<b>1.920.051</b>	<b>175.496</b>	-	<b>2.390.616</b>	<b>21.622</b>	<b>2.412.238</b>

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	<b>152.107</b>	59.556	<b>164.493</b>	82.269
Ajustes por:				
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	<b>(1.452)</b>	(7)
Depreciação e amortização	<b>36</b>	9	<b>11.526</b>	10.066
Perda na alienação/baixa de imobilizado	-	-	<b>443</b>	(1.361)
Ajuste a valor presente do contas a receber	-	-	<b>9.980</b>	945
Provisão para demandas judiciais	-	-	<b>7.295</b>	2.535
Receita de apropriação de permuta física	-	-	<b>(90.164)</b>	(12.938)
Reversão da provisão para garantia	-	-	<b>18.312</b>	(2.607)
Reversão valor realizável líquido nos estoques	-	-	<b>(5.667)</b>	(642)
Reversão Provisão para distrato - parcela de estoques	-	-	<b>13.222</b>	(257)
Provisão para multa por atraso de entrega	-	-	<b>(17)</b>	68
Provisão para perda adiantamento a fornecedores	-	-	<b>707</b>	-
Reversão da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	<b>(1.545)</b>	(8)
Provisão para distratos - parcela do contas a receber	-	-	<b>(19.938)</b>	466
Equivalência patrimonial	<b>(203.297)</b>	(65.301)	<b>(10.798)</b>	(9.023)
Amortização da mais valia	<b>1.335</b>	168	<b>1.335</b>	168
Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	<b>3.342</b>	-	<b>3.342</b>	-
Juros/atualização sobre arrendamentos	-	-	<b>2.869</b>	641
Cancelamento de ações	<b>(1.204)</b>	-	<b>(1.204)</b>	-
Juros e variação monetária	<b>16.819</b>	1.944	<b>21.957</b>	4.179
	<b>(30.862)</b>	(3.624)	<b>124.696</b>	74.494
Variações dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	<b>(41.649)</b>	(82.092)
Estoque de imóveis a comercializar	-	(1)	<b>68.920</b>	90.245
Tributos a compensar	<b>(840)</b>	(27)	<b>10.933</b>	(8.056)
Despesas antecipadas	<b>2.142</b>	(5.566)	<b>5.240</b>	(5.247)
Outros ativos	<b>(913)</b>	(5.224)	<b>(58.941)</b>	(9.508)
Partes relacionadas	<b>(4.498)</b>	(467)	<b>(8.039)</b>	(4.328)
Variações dos passivos operacionais				
Fornecedores	<b>(619)</b>	869	<b>(11.344)</b>	(10.562)
Adiantamento de clientes	-	-	<b>75.488</b>	36.748
Impostos e contribuições correntes e diferidos	<b>87</b>	7	<b>34.159</b>	15.254
Provisões	-	-	<b>(39.165)</b>	(8.656)
Salários e encargos a pagar	-	-	<b>10.542</b>	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	<b>(1.021)</b>	46.428
Recebimento e adiantamento de dividendos	<b>270.576</b>	-	<b>20.025</b>	-
Outros passivos	<b>6.117</b>	(1.081)	<b>8.983</b>	4.319
Juros pagos	<b>(16.452)</b>	(1.559)	<b>(46.686)</b>	(8.103)
Partes relacionadas	<b>(21.417)</b>	131.372	<b>29.380</b>	10.797
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	<b>(72.065)</b>	(10.771)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<b>203.321</b>	114.699	<b>109.456</b>	130.962
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgates de aplicações financeiras	-	27	<b>15.612</b>	14.813
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	<b>(20.092)</b>	(5.795)
Redução (Aumento) de capital nas investidas	<b>(564.799)</b>	6.000	<b>(212.892)</b>	6.000
Recebimento por venda de investimento em participação societária	<b>15.261</b>	-	<b>15.261</b>	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>290.904</b>	(157.229)	<b>40.375</b>	(12.137)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	<b>(258.634)</b>	(151.202)	<b>(161.736)</b>	2.881

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamentos de empréstimos - principal	(85.018)	(44.016)	(613.004)	(125.931)
Pagamentos de instrumentos financeiros	(786)	-	(786)	-
Aquisição de empréstimos e financiamentos	120.266	-	602.780	106.286
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-	-	(5.906)	(1.351)
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-	8.836	-	8.836
Custo com captações de empréstimos	(934)	-	(934)	-
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	(345)	-
Aumento de capital	80.000	85.021	80.000	455.051
Aumento/ redução de capital dos acionistas não controladores	-	-	(197)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	113.528	49.841	61.608	442.891
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	58.215	13.338	9.328	576.734
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	13.365	27	576.761	27
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	71.580	13.365	586.089	576.761
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	58.215	13.338	9.328	576.734

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Receitas				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	<b>1.286.257</b>	480.775
Outras receitas	<b>2.025</b>	80	<b>243.241</b>	45.033
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	<b>1.545</b>	8
	<b>2.025</b>	80	<b>1.531.043</b>	525.816
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos)				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	<b>(2.031)</b>	(195)	<b>(987.156)</b>	(346.213)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(32.066)</b>	(2.200)	<b>(265.973)</b>	(63.583)
Perda/recuperação de valores ativos			<b>5.667</b>	642
	<b>(34.097)</b>	(2.395)	<b>(1.247.462)</b>	(409.154)
Valor adicionado bruto	<b>(32.072)</b>	(2.315)	<b>283.581</b>	116.662
Depreciação	<b>(36)</b>	-	<b>(11.526)</b>	(10.066)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<b>(32.108)</b>	(2.315)	<b>272.055</b>	106.596
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	<b>203.297</b>	65.301	<b>10.798</b>	9.023
Receitas financeiras	<b>6.123</b>	761	<b>39.068</b>	5.725
Outras receitas	<b>209.420</b>	66.062	<b>49.866</b>	14.748
Valor adicionado total a distribuir	<b>177.312</b>	63.747	<b>321.921</b>	121.344
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:	-	-	<b>120.762</b>	27.299
Remuneração direta	-	-	<b>105.520</b>	23.429
Benefícios	-	-	<b>10.066</b>	2.462
FGTS	-	-	<b>5.176</b>	1.408
Impostos, taxas e contribuições:	<b>543</b>	537	<b>3.750</b>	27.216
Remuneração de capitais de terceiros:	<b>24.713</b>	3.654	<b>36.666</b>	6.299
Juros	<b>24.713</b>	3.654	<b>36.666</b>	6.098
Aluguéis	-	-	-	201
Remuneração de capitais próprios	<b>152.056</b>	59.556	<b>160.743</b>	60.530
Lucro líquido do exercício	<b>152.056</b>	59.556	<b>152.056</b>	59.556
Participação dos sócios minoritários no resultado	-	-	<b>8.687</b>	974
Valor adicionado distribuído	<b>177.312</b>	63.747	<b>321.921</b>	121.344

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **1. Informações gerais**

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

A Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Tegra”), foi constituída em 17 de abril de 2018 e transformada em sociedade por ações em 17 de março de 2020, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.261 | Ala B | 14º andar - Vila Gertrudes - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management Inc. (“BAM”), empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

A Companhia tem por objetivo a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos ou quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social. Tem ainda como objetivo a compra, o planejamento, a promoção, a incorporação, a coordenação e a venda de empreendimentos imobiliários ou com financiamento através de vendas a prazo, compreendendo a entrega de unidades habitacionais, prontas ou acabadas, com as respectivas construções concluídas e registradas ou averbadas nos registros imobiliários; supervisão e fiscalização de obras civis, podendo, inclusive, contratar a execução de todos os serviços ordinários, extraordinários e complementares necessários, nos termos da Lei nº 4.591/64.

A Companhia obteve seu registro de companhia aberta junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) em 12 de maio de 2021.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 31 de março de 2022.

#### **1.2. Reestruturação societária**

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia concluiu uma reestruturação societária envolvendo, dentre outras movimentações societárias, a cisão parcial da sua antiga controladora ERBE Incorporadora S.A. (“ERBE”), com a incorporação da parcela cindida pela Companhia, com vistas ao desenvolvimento pela Companhia de atividades antes realizadas exclusivamente pela ERBE. Em decorrência da reestruturação societária, a Companhia incorporou participações societárias em empresas controladas e controladas em conjunto, projetos imobiliários, além de alguns ativos e passivos específicos selecionados da ERBE.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **1. Informações gerais--Continuação**

#### **1.2. Reestruturação societária--Continuação**

As transações societárias foram realizadas a valores contábeis, com data base de 30 de setembro de 2020, não resultando em impactos no resultado da Companhia. Mediante incorporação da parcela cindida da ERBE, (i) o patrimônio líquido da Companhia foi aumentado em R\$2.127.458, correspondente ao valor do acervo cindido da ERBE, sendo R\$215.039 destinados ao capital social e R\$1.912.419, à formação de reserva de capital da Companhia; e (ii) foram emitidas, pela Companhia, em favor das acionistas da ERBE, na proporção das respectivas participações no capital social da ERBE, um total de 215.039.350 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em substituição à redução dos seus respectivos investimentos na ERBE. As ações ordinárias da Companhia atribuídas aos acionistas da ERBE têm os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia existentes.

A cisão parcial foi realizada sem solidariedade entre a Companhia e a ERBE, nos termos do artigo 233, parágrafo único, da Lei das S.A., ficando a Companhia, portanto, responsável apenas pelos direitos, obrigações e contingências decorrentes e/ou relacionados aos elementos ativos e passivos que lhe foram transferidos. Abaixo os montantes de ativos e passivos incorporados:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 1. Informações gerais--Continuação

#### 1.2. Reestruturação societária--Continuação

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>09-2020</b>	<b>09-2020</b>
Ativo		
Caixa e equivalentes de caixa	85.021	455.051
Aplicações financeiras	27	51.221
Contas a receber de clientes	-	743.894
Estoques de imóveis a comercializar	5.616	1.592.566
Tributos a compensar	-	11.464
Tributos diferidos	-	18.609
Dividendos a receber	146.929	9.487
Despesas antecipadas	2.086	30.868
Contas a receber de parte relacionadas	17.300	5.411
Outros ativos	3.579	50.818
Adiantamento para futuro aumento de capital	276.504	59.564
Investimentos	1.936.380	212.310
Imobilizado	-	43.951
Intangível	82	214.237
Total do ativo	<b>2.473.524</b>	<b>3.499.451</b>
Passivo		
Empréstimos e financiamentos	232.156	658.253
Fornecedores	-	75.230
Arrendamento mercantil	-	21.468
Adiantamentos de clientes	-	329.009
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	73.994
Salários e encargos a pagar	-	21.136
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	-	6.091
Provisões	-	86.979
Dividendos a pagar	8.453	658
Outros passivos	8.320	31.801
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	7.030
Tributos diferidos	-	42.825
Provisão para passivo a descoberto	97.137	-
Total do passivo	<b>346.066</b>	<b>1.354.474</b>
Patrimônio líquido		
Patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores	2.127.458	2.127.458
Acionistas não controladores	-	17.519
Total do patrimônio líquido	<b>2.127.458</b>	<b>2.144.977</b>

A operação teve como objetivo segregar as operações da ERBE para os diferentes propósitos de gestão, tendo o foco da Companhia nos empreendimentos futuros e lançados nos últimos anos. A relação das empresas controladas pela ERBE e que foram incorporadas pela Tegra em 30 de setembro de 2020 estão descritas na Nota 6.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **1. Informações gerais--Continuação**

#### **1.3. Coronavírus (COVID-19)**

Os últimos 2 anos serão lembrados como anos que marcaram a história moderna mundial em razão de uma pandemia, como há muito tempo não se via. As consequentes medidas de isolamento social, acabaram por impactar adversamente o ambiente de negócios nos mais variados setores da economia. Apesar das incertezas advindas desse momento único, a Companhia conseguiu desempenhar suas atividades, tendo como prioridade máxima a vida e a integridade física de todos que se relacionam com a comunidade Tegra, bem como a preservação do caixa e liquidez para aumentar a hígidez financeira frente aos novos tempos.

Nesse sentido, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, vale dizer que a Administração focou seus melhores esforços na persecução do seu plano de negócios tendo sempre os dois pilares sólidos que sustentam a evolução e sucesso compartilhado por todos da Companhia: pessoas e estrutura de capital. Portanto, nada mais justo que esses dois pilares tenham sido os pontos fulcrais no desenho de todas as ações para enfrentamento de mais essa crise.

Não houve desligamento de nenhum colaborador em função da pandemia. Os canteiros de obra não sofreram paralisações - respeitando as diretrizes regionais dos locais de atuação, que consideraram a construção civil como atividade essencial. Os escritórios, ao fim de março de 2020, trabalhavam integralmente através do teletrabalho (*home office*), medida que embora não tenha sido testada em larga escala anteriormente, se provou eficiente e adequada. Atualmente, os colaboradores dos escritórios também já se encontram trabalhando presencialmente.

Para reforço e priorização do caixa, a Companhia revisou o plano de negócios para diminuir os desembolsos a serem incorridos nas mais diferentes linhas, sempre que possível, mantendo o funcionamento normal e desejável da Companhia. A Administração previu também, conservadoramente, impactos negativos em vendas, atrasos nas parcelas a serem recebidas de clientes, bem como aumento da quantidade e valores de distratos. Decidiu-se, ato contínuo, reforçar nosso caixa com linhas de empréstimos sem destinação específica, liberadas junto aos bancos parceiros.

A performance de vendas da Companhia foi significativa, ainda mais levando-se em conta as restrições colocadas aos plantões de vendas, sempre uma figura central no processo decisório de compra por parte dos clientes. Foram realizados 14 lançamentos em 2021, sendo 8 durante o último trimestre. Os custos e programação de entrega das obras continuaram aderentes aos planos da Companhia. A escala de compras e programação de negócios futuros permitiu boas condições de negociação junto aos fornecedores bem como nosso conservadorismo no desenho da viabilidade de projetos deram suficiente respaldo para a decisão de compra de novos terrenos a serem incorporados.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **1. Informações gerais--Continuação**

#### **1.3. Coronavírus (COVID-19)--Continuação**

Com o avanço das vacinações e redução das medidas restritivas no Estado de São Paulo e em todo Brasil, a Companhia passou a liberar o acesso dos colaboradores ao escritório central, além da realização de reuniões presenciais, respeitando os protocolos de segurança e higienização dos ambientes corporativos. A Companhia segue monitorando a evolução do quadro da pandemia e reavalia constantemente as medidas adotadas para garantir aderência das ações sempre que necessário. Com base nas informações descritas acima, em 31 de dezembro de 2021 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 intermediárias individuais e consolidadas**

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

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requerem 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação**

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

#### **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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.1. Consolidação--Continuação**

###### **iii) *Transações eliminadas na consolidação***

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

###### **iv) *Outras considerações***

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

##### **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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação**

- 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 informações financeiras intermediárias). 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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

Os contratos de venda firmados pela Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), sendo que nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

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

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

## 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

#### 2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

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 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 diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos 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;

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios;

##### Revisão orçamentária

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

##### Contrato de construção e prestação de serviços

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

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas 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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

##### 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 adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da percentagem completada - POC.

##### Provisão para distratos

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### 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) 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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente*--  
Continuação

##### 2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação

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 especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--  
Continuação*

##### **2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação**

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--  
Continuação*

##### **2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação**

###### **Desreconhecimento**

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--  
Continuação*

##### **2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação**

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 incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--*  
Continuação

##### 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
- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

###### Passivos financeiros ao custo amortizado

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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--*  
Continuação

##### 2.2.3.2. Passivos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado. O saldo acumulado no balanço patrimonial decorrente das variações sucessivas do valor justo do compromisso firme atribuível ao risco coberto será transferido para o saldo do item objeto de hedge no momento do reconhecimento inicial (reconhecimento do saldo das contas a pagar ou das contas a receber)

Para os fins de contabilidade de hedge (*hedge accounting*), a Companhia considera as seguintes classificações:

Hedge de valor justo, ao fornecer proteção contra a exposição às alterações no valor justo de ativo ou passivo reconhecido ou de compromisso firme não reconhecido, ou de parte identificada de tal ativo, passivo ou compromisso firme, que seja atribuível a um risco particular e possa afetar o resultado;

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação*

##### **2.2.3.2. Passivos financeiros--Continuação**

No reconhecimento inicial de uma relação de hedge, a Companhia classifica formalmente e documenta a relação de hedge à qual a Companhia deseja aplicar contabilidade de hedge, bem como o objetivo e a estratégia de gestão de risco da administração para o hedge. A documentação inclui a identificação do instrumento de hedge, o item ou transação objeto de hedge, a natureza do risco objeto de hedge, a natureza dos riscos excluídos da relação de hedge, a demonstração prospectiva da eficácia da relação de hedge e a forma em que a Companhia irá avaliar a eficácia do instrumento de hedge para fins de compensar a exposição a mudanças no valor justo do item objeto de hedge ou fluxos de caixa relacionados ao risco objeto de hedge.

Hedges que satisfazem os critérios para sua contabilidade são registrados da seguinte forma:

*Hedge de valor justo*

O ganho ou a perda resultante das mudanças do valor justo de um instrumento de hedge (para instrumento de hedge derivativo) deve ser reconhecido no resultado. O ganho ou a perda resultante do item coberto atribuível ao risco coberto deve ajustar a quantia escriturada do item coberto a ser reconhecido no resultado. As mudanças do valor justo do instrumento de hedge e as mudanças do valor justo do item objeto de hedge atribuível ao risco coberto são reconhecidas na linha da demonstração de resultado relacionada ao item objeto de hedge.

A mudança no valor justo de um derivativo de taxa de juros designado numa relação de hedge é reconhecida no resultado financeiro. A mudança no valor justo do item objeto de hedge relacionado ao risco objeto de hedge é registrada como ajuste do valor contábil do item objeto de hedge, sendo também reconhecida no resultado financeiro.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação*

##### **2.2.3.2. Passivos financeiros--Continuação**

Se o item objeto de hedge for baixado, o valor justo não amortizado é reconhecido imediatamente na demonstração do resultado.

A Companhia possui a operação de swap de taxa de juros abaixo para proteção contra a exposição a mudanças no valor justo do seu empréstimo, no qual tem a posição passiva em taxas pré-fixadas e como contrapartida ativa os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

##### **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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### 2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

*Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--*  
Continuação

##### 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. A Companhia capitaliza juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o exercício.

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. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.2.5. Investimentos--Continuação**

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.

##### **2.2.6. 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.

##### **2.2.7. 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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

## 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

#### 2.2.7. Tributação--Continuação

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 2.3.1. A cada exercício fiscal, a Companhia, desde que atenda aos requisitos legais, poderá optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13 aplicável às incorporações imobiliárias.

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

	Lucro real	Lucro presumido	RET
<b>Base</b>	Lucro	Receita bruta	Receita bruta
	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	
<b>Imposto de renda</b>			1,26%
<b>Contribuição social</b>	9%	9%	0,66%
<b>PIS</b>	1,65%	0,65%	0,37%
<b>COFINS</b>	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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.7. Tributação--Continuação

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 do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

##### 2.2.8. 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 no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade. A perda por redução ao valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em período subsequente.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### 2.2.9. 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.

##### 2.2.10. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### 2.2.11. 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 se referem à Companhia e não prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 23.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

##### 2.2.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

###### *vi) Provisão para distratos*

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### *vii) Provisão para crédito de liquidação duvidosa*

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

#### *viii) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

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

#### **2.2.12. Resultado básico por ações**

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

#### **2.2.13. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)**

Demonstração do valor adicionado (“DVA”) tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### 2.2.14. Programa de remuneração baseada em ações

A Companhia iniciou em 15 de dezembro de 2020 seu programa de stock option (denominado “Plano de Investimento” / “Plano”), que consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de ações, em caráter voluntário, a um determinado grupo de executivos elegíveis escolhidos pelo Conselho de Administração da Companhia. As principais condições do Plano estão descritas na nota explicativa (Nota 14.5). As transações oriundas do Plano serão liquidadas através de títulos patrimoniais emitidos pela Companhia.

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

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

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

#### 2.2.15. Pronunciamentos novos ou revisados

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021 ou após essa data, e decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes na data de autorização destas demonstrações financeiras, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

## 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

### 2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

#### 2.2.15. Pronunciamentos novos ou revisados--Continuação

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Reforma da taxa de juros de referência – CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48	Fornecem isenções que se aplicam as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros, quando estas suscitem incertezas sobre o período ou valor dos fluxos de caixa, em transações hedge ou instrumentos de hedge.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.
Alterações no CPC 23 e CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.
Revisão do CPC 00 – Estrutura conceitual para relatório financeiro	Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.
Alterações no CPC 06 (R2) – Benefícios relacionados a COVID 19 em contratos de arrendamentos	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta pandemia Covid-19.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.

Essas alterações não tiveram impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.3. Outras normas não emitidas

##### 2.3.1. Projeto de Lei nº 2.337, de 2021: Impactos no Imposto de Renda e Contribuição Social

No dia 26 de maio de 2021, foi apresentado pelo Poder Executivo ao Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 2.337 de 2021, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas e das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). A Companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação caso seja aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Poder Executivo. Entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela Companhia.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Total de caixa e depósitos bancários	84	2	11.535	22.786
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	71.496	13.363	574.554	553.975
Total caixa equivalentes de caixa	71.580	13.365	586.089	576.761
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	-	-	22.049	36.415
Total aplicações financeiras	-	-	22.049	36.415
Total caixa equivalentes de caixa e aplicações financeiras	71.580	13.365	608.138	613.176

(a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 99,21% do CDI em 31 de dezembro de 2021 (99,30% em 2020). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.

(b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 114,58% do CDI em 31 de dezembro de 2021 (46,83% em 2020). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. A composição da carteira é demonstrada conforme abaixo:

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
CDB PLUS II FIRF CP	15.240	30.246
CDB I FIQ RF CP	3.294	3.296
CDB PLUS FI RF CP	3.515	2.873
Total Fundo Exclusivo Brookfield Brasil	22.049	36.415

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 4. Contas a receber de clientes

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	<b>795.471</b>	674.161
Unidades concluídas (b)	<b>110.772</b>	187.687
Serviços medidos	<b>11.875</b>	13.016
Outras contas a receber	<b>2.820</b>	4.425
Total contas a receber	<b>920.938</b>	879.289
(-) Ajuste a valor presente (c)	<b>(21.113)</b>	(11.133)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	<b>(343)</b>	(1.888)
(-) Provisão para distratos (e)	<b>(21.747)</b>	(41.685)
Total	<b>877.735</b>	824.583
Circulante	<b>785.409</b>	566.688
Não circulante	<b>92.326</b>	257.895

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

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

(c) A Companhia considerada uma taxa de desconto de 6,39% em 31 de dezembro de 2021 (2,51% em 31 de dezembro de 2020). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

(d) A Companhia adota como critério para provisão para perdas de crédito esperadas a análise histórica da carteira de contas a receber e o valor da garantia existente pela alienação fiduciária das próprias unidades imobiliárias vendidas.

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

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

	<b>Provisão para perdas de crédito esperadas</b>	<b>Provisão para distratos</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	-
Saldo da reestruturação societária em 30 de setembro de 2020	(1.896)	(41.219)
Constituição	(179)	(2.889)
Reversão	187	2.423
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<b>(1.888)</b>	<b>(41.685)</b>
Constituição	<b>(4.061)</b>	<b>(86.601)</b>
Reversão	<b>5.606</b>	<b>106.539</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<b>(343)</b>	<b>(21.747)</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 4. Contas a receber de clientes--Continuação

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

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
2022	-	246.349
2023	80.701	11.651
2024	6.079	1.224
Após 2024	10.056	4.574
Total de contas a receber	96.836	263.798
Ajuste a valor presente	(4.510)	(5.903)
Total de contas a receber não circulante	92.326	257.895

Não há cliente que represente individualmente mais de 1% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada.

Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
A vencer em até 30 dias	61.678	99.311
A vencer de 31 a 60 dias	111.739	113.601
A vencer de 61 a 90 dias	112.201	62.182
A vencer de 91 a 120 dias	146.235	59.981
A vencer de 121 a 180 dias	111.403	54.373
A vencer de 181 a 360 dias	246.370	150.267
A vencer a mais de 360 dias	96.836	263.798
Total a vencer	886.462	803.513
Vencidos de 0 a 30 dias	14.259	24.745
Vencidos de 31 a 60 dias	4.034	31.152
Vencidos de 61 a 90 dias	2.194	2.568
Vencidos de 91 a 120 dias	1.057	3.351
Vencidos de 121 a 180 dias	3.815	7.610
Vencidos de 181 a 360 dias	3.934	618
Vencidos a mais de 360 dias	5.183	5.732
Total de vencidos (a)	34.476	75.776
Total	920.938	879.289

- (a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 31 de dezembro de 2021, essas parcelas representavam 51% da totalidade do contas a receber vencido (64% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2020).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Unidades em construção	532.148	413.850
Unidades construídas	115.072	166.052
Terrenos	962.221	937.272
Mais valia	7.019	8.354
Provisão para distratos	19.235	32.457
Redução ao valor realizável líquido (a)	(27.440)	(33.107)
Total	1.608.255	1.524.878
Circulante	918.504	864.410
Não circulante	689.751	660.468

(a) A Administração prepara as análises anualmente e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor, em todas as rubricas dos estoques de imóveis a comercializar, com base na comparação do valor de venda das unidades e do valor de mercado dos terrenos com seus respectivos custos, os saldos de 2020 e 2021 referem-se à unidades construídas e terrenos.

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

	Provisão para distratos	Redução ao valor recuperável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	-
Saldo da reestruturação societária em 30 de setembro de 2020	32.200	(33.749)
Constituição	257	-
Reversão	-	642
Saldo em 31 de dezembro de 2020	32.457	(33.107)
Constituição	5.075	(2.116)
Reversão	(18.297)	7.783
Saldo em 31 de dezembro de 2021	19.235	(27.440)

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

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$10.557 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$59.085 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$69.642 em 31 de dezembro de 2021 (encargos de SFH de R\$12.351, encargos de outras dívidas de R\$46.200, perfazendo total de R\$58.551 em 31 de dezembro de 2020).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 5. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-
Saldo da reestruturação societária em 30 de setembro de 2020	60.948
(+) Juros capitalizados	5.547
(-) Juros apropriados	(7.944)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	58.551
(+) Juros capitalizados	<b>69.642</b>
(-) Juros apropriados	<b>(36.482)</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u><b>91.711</b></u>

### 6. Investimentos

A seguir, são apresentados os detalhes das controladas diretas e controladas em conjunto:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>12-2021</u>	<u>12-2020</u>	<u>12-2021</u>	<u>12-2020</u>
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	<b>204.598</b>	204.598	-	-
Mais valia (b)	<b>7.019</b>	8.354	-	-
Investimentos em controladas	<b>1.466.661</b>	1.578.088	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	<b>412.498</b>	222.507	<b>412.498</b>	222.507
Total das participações societárias	<b>1.879.159</b>	1.800.595	<b>412.498</b>	222.507
Total dos investimentos	<b>2.090.776</b>	2.013.547	<b>412.498</b>	222.507

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	31 de dezembro de 2021						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	538.993	133.260	405.734	(99.361)	406.307	-	(98.787)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	29.930	9.926	20.003	4.031	19.999	-	4.027
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	225.906	162.742	63.164	27.101	57.796	-	21.733
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	71.182	49.058	22.125	16.886	20.965	-	15.726
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.360	33.328	34.033	10.745	32.677	-	9.390
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	60.807	20.938	39.870	6.366	38.460	-	4.957
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.951	20.766	45.185	6.160	39.372	-	6.130
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.822	23.157	34.665	6.332	38.960	-	4.844
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.051	36.568	42.482	3.557	42.048	-	3.123
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.061	8.759	36.302	3.253	36.302	-	3.253
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.832	17.199	9.633	16.554	9.633	-	16.554
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	44.251	17.219	27.032	16.201	26.812	-	15.981
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.432	42.598	32.834	9.564	29.978	-	6.708
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.915	10.661	27.255	7.501	27.255	-	7.501
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	48.897	19.840	29.057	3.460	27.326	-	1.730
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	84.318	41.775	42.542	(3.864)	42.530	-	(3.876)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	83.240	55.789	27.451	15.555	21.879	-	12.363
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	41.758	13.754	28.005	7.372	27.824	-	7.191
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.412	55.873	7.539	22.038	7.236	-	21.734
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	18.913	1.518	17.395	(187)	17.395	-	(187)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	82.087	63.632	18.455	19.272	16.168	-	16.984
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.087	11.530	23.557	828	23.098	-	368
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.864	43.072	20.792	6.603	18.549	-	4.360
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.391	21.420	17.971	5.558	17.375	-	4.962
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.847	73.683	5.164	21.053	4.513	-	20.402
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	187.770	172.662	15.108	55.650	14.783	-	55.325
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.084	40.109	13.974	6.017	11.742	-	3.784
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	43.205	37.755	5.451	13.080	4.953	-	12.582
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.251	27.641	8.610	8.848	8.536	-	8.774
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	64.044	13.296	50.748	4	50.747	-	4
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	49.006	31.183	17.823	16.124	14.257	-	12.898
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	84.096	81.438	2.658	14.718	3.178	-	15.238

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	31 de dezembro de 2021		Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
		Ativo	Passivo					
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.784	38.636	24.147	(1.411)	24.147	-	(1.411)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	16.660	6.049	10.611	6.991	9.782	-	6.445
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.235	3.264	17.971	(2.265)	17.971	-	(2.265)
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)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	31 de dezembro de 2021						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
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	3.249	(987)	3.183	-	(1.053)
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	25.840	1.298	24.541	(844)	24.541	-	(844)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	31 de dezembro de 2021						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.832	6.249	(3.417)	(13.723)	-	(3.238)	(13.544)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.430	39.660	11.771	1	11.771	-	1
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.599	46.979	20.620	(99)	20.620	-	(99)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.587	11.495	22.092	(95)	22.092	-	(94)
TGSP-30 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	538	339	199	13	199	-	13
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	358	-	358	-	358	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.740	15.729	10	8	10	-	8
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	1.577	175	1.401	(1)	1.401	-	(1)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	42.180	29.374	12.807	1.309	12.545	-	1.048
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.020	40	1.979	(30)	1.979	-	(30)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	7.105	5.745	1.361	457	1.360	-	457
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	3.398	2.068	1.330	-	1.330	-	-
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.663	1.438	1.225	(557)	1.224	-	(557)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.209	3.465	744	(773)	745	-	(773)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.940	10.992	(9.052)	(10.415)	-	(9.052)	(10.416)
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.237	10.407	9.830	(27)	9.495	-	(362)
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.577	3.048	24.529	(1.941)	24.531	-	(1.937)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.440	18.252	10.187	(1.836)	10.160	-	(1.864)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.061	10.692	8.369	(1.145)	8.073	-	(1.442)
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
<b>Total de investimentos em controladas</b>						<b>1.466.661</b>	<b>(12.290)</b>	<b>192.499</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas em conjunto	Participação - %	31 de dezembro de 2021						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	126.331	33.778	92.553	1.860	46.277	-	930
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	93.291	31.556	61.735	710	25.645	-	348
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	188.432	42.555	145.877	8.328	72.939	-	4.164
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.586	1.030	69.557	(44)	17.113	-	(12)
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	177.741	9.083	168.658	(1.115)	84.323	-	(558)
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	146.311	1.810	144.501	(3)	59.622	-	(3)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	93.215	41.457	51.759	12.200	36.232	-	8.540
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	76.800	25.850	50.949	(4.971)	35.666	-	(3.480)
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50.431	19.912	30.518	(3)	15.259	-	(3)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	39.043	9.163	29.880	1.341	19.422	-	872
<b>Total investimentos em controladas em conjunto</b>						<b>412.498</b>	-	<b>10.798</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	31 de Dezembro de 2020				
				Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	25.690	124.578	(98.888)	(4.829)	-	98.888	(4.829)
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	18.886	131	18.755	-	18.755	-	-
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	13.065	7.463	5.602	1.596	5.602	-	1.596
Tgqp empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	21.988	19.077	2.911	(483)	2.911	-	(483)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	92,19%	17.464	5.649	11.815	(3.601)	10.885	-	(3.319)
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.000	1.178	21.822	1.201	21.822	-	1.201
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	168.359	22.615	145.744	9.957	145.744	-	9.957
Almirante Tamarandê empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	27.883	15.537	12.346	2.152	12.346	-	2.152
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	69.194	33.169	36.025	2.362	36.025	-	2.362
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.881	11.376	51.505	1.349	51.505	-	1.349
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.134	30.147	21.987	2.857	21.987	-	2.857
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	47.252	6.748	40.504	600	40.504	-	600
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.894	7.545	23.349	(596)	23.349	-	(596)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	26	30	(4)	(40)	-	4	(40)
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	16.915	2.340	14.575	(860)	7.288	-	(430)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	67.406	35.979	31.427	2.936	31.427	-	2.936
TGSP-30 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	524	316	208	2	208	-	2
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	70.123	29.265	40.858	4.305	40.858	-	4.305
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	1.818	1.535	283	(44)	283	-	(44)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	4.333	10.767	(6.434)	(3.765)	-	6.434	(3.765)
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.711	8.379	24.332	1.305	24.332	-	1.305
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	150.242	97.394	52.848	5.096	52.848	-	5.096
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.968	9.746	27.222	9.946	27.222	-	9.946
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	73.566	55.238	18.328	4.585	18.328	-	4.585
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99.543	49.499	50.044	11.067	50.046	-	11.067
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	143.904	113.332	30.572	7.247	30.572	-	7.247
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	6	(1)	7	-	7	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.986	5.815	3.171	(82)	3.171	-	(82)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	(1)	14	-	14	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	26.571	13.667	12.904	3.115	12.904	-	3.115
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.218	55.862	22.356	1.541	22.356	-	1.541
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.068	34.629	21.439	3.963	21.439	-	3.963
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.712	38.194	25.518	532	25.518	-	532

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	31 de Dezembro de 2020				
				Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.580	26.781	41.799	2.078	41.799	-	2.078
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33	-	33	-	33	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.784	21.367	17.417	34	17.417	-	34
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	80,00%	77.831	37.684	40.147	4.499	32.118	-	3.599
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	80,00%	63.555	57.240	6.315	2.266	5.052	-	1.813
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.317	18.120	12.197	780	12.197	-	780
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	128	31	97	(6)	97	-	(6)
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	795.927	271.151	524.776	(44.499)	524.776	-	(44.499)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.832	17.107	18.725	1.593	18.725	-	1.593
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2	-	2	-	2	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.395	39.382	35.013	5.620	35.013	-	5.620
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	338	150	188	-	188	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.887	18.223	14.664	(667)	14.664	-	(667)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28	-	28	-	28	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102.161	41.570	60.591	15.653	60.591	-	15.653
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.310	37.466	12.844	5.536	12.844	-	5.536
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.862	32.100	6.762	1.261	6.762	-	1.261
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	104	30	74	-	74	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.848	16.528	17.320	323	17.320	-	323
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	-	-	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	(1)	5	-	5	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.453	1.358	95	-	95	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	-	8	-	-
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.521	16.123	398	(1)	398	-	(1)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	611	1	610	2	610	-	2
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	715	745	(30)	-	-	30	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13.288	8.783	4.505	-	4.505	-	-

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	31 de Dezembro de 2020				
				Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.334	37.172	162	(1)	162	-	(1)
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	9	-	9	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.149	22.210	(61)	(267)	-	61	(267)
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.411	62.747	(336)	(353)	-	336	(353)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.931	25.179	(248)	(269)	-	248	(269)
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10	1	9	-	9	-	-
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	750	750	-	-	-	-	-
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32	32	-	-	-	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.593	51.328	12.265	(76)	12.265	-	(76)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	(1)	5	-	5	-	-
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	392	421	(29)	(1)	-	29	(1)
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	10.155	10.155	-	-	-	-	-
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(1)	1	-	1	-	-
<b>Total de investimentos em controladas</b>						<b>1.578.088</b>	<b>106.030</b>	<b>56.278</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas em conjunto	Participação - %	Ativo	Passivo	31 de Dezembro de 2020				
				Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	85.355	24.330	61.025	338	25.350	-	72
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	72.390	2.789	69.601	-	17.122	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	150.579	124.915	25.664	8.578	16.682	-	5.576
Caminhos da Lapa 1 Part. Ltda.	50,00%	96.703	-	96.703	6.381	48.351	-	4.216
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	139.129	1.643	137.486	16.543	68.743	-	1.436
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	69.596	18.758	50.838	(2.829)	35.585	-	(1.980)
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	56.315	41.067	15.248	(424)	10.674	-	(297)
<b>Total investimentos em controladas em conjunto</b>						<b>222.507</b>	<b>-</b>	<b>9.023</b>

(a) Resultado referente ao período de três meses após a reestruturação societária.

#### 6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora								
	Saldo em 12-2020	(+/-) Aumento/ (redução) de capital (a)	Venda de Participação Societária (b)	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia	Equivalência patrimonial	Saldo em 12-2021
Participação em controladas	1.578.088	357.524	-	690	(568.400)	(93.740)	-	192.499	1.466.661
Participação em controladas em conjunto	222.507	212.892	(15.261)	256	(18.694)	-	-	10.798	412.498
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	8.354	-	-	-	-	-	(1.335)	-	7.019
<b>Total de investimentos</b>	<b>2.013.547</b>	<b>570.416</b>	<b>(15.261)</b>	<b>946</b>	<b>(587.094)</b>	<b>(93.740)</b>	<b>(1.335)</b>	<b>203.297</b>	<b>2.090.776</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 6. Investimentos--Continuação

#### 6.2. Movimentação dos investimentos --Continuação

	Controladora								
	Saldo em 12-2019	Reestruturação societária (Nota 1.2)	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia	Equivalência patrimonial	Saldo em 12-2020
Participação em controladas	-	1.510.950	-	1.597	-	9.263	-	56.278	1.578.088
Participação em controladas em conjunto	-	212.310	(6.000)	7.174	-	-	-	9.023	222.507
Ágio	-	204.598	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	-	8.522	-	-	-	-	(168)	-	8.354
Total de investimentos	-	1.936.380	(6.000)	8.771	-	9.263	(168)	65.301	2.013.547

	Consolidado								
	Saldo em 12-2020	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Venda de Participação Societária (b)	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia	Equivalência patrimonial	Saldo em 12-2021
Participação em controladas em conjunto	222.507	212.892	(15.261)	256	(18.694)	-	-	10.798	412.498
Total de investimentos	222.507	212.892	(15.261)	256	(18.694)	-	-	10.798	412.498

	Consolidado								
	Saldo em 12-2019	Reestruturação societária (Nota 1.2)	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia	Equivalência patrimonial	Saldo em 12-2020
Participação em controladas em conjunto	-	212.310	(6.000)	7.174	-	-	-	9.023	222.507
Total de investimentos	-	212.310	(6.000)	7.174	-	-	-	9.023	222.507

- (a) Em junho de 2021 a Controladora realizou aumento de capital através de integralização de terreno na SPE TGSP-70, no montante de R\$5.462, não afetando o caixa da Companhia.
- (b) Em setembro de 2021 a Companhia realizou a venda de 50% da participação societária na SPE TGSP-85, pelo mesmo valor do investimento, no montante de R\$15.261, sendo esta transação envolvendo movimentação de caixa da Companhia, não gerando ganho ou perda no resultado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **6. Investimentos--Continuação**

#### **6.2. Movimentação dos investimentos --Continuação**

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2021. A Companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("*Joint Venture*") não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 7. Intangível

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

		Consolidado			
	Vida útil	Saldos em 12-2020	Adições	Amortização	Saldos em 12-2021
Ágio	Indefinida	204.598	-	-	<b>204.598</b>
Software	5 anos	8.641	<b>283</b>	<b>(4.362)</b>	<b>4.562</b>
		<b>213.239</b>	<b>283</b>	<b>(4.362)</b>	<b>209.160</b>

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

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

#### Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio

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

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

A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas) e os custos projetados para cada projeto lançado ou a lançar. A taxa de desconto considerada para as análises foi de 15% em 2021 (12,05% em 2020) calculada com base na metodologia do WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) equivalente a uma taxa pre-tax de 14,26% em 2021 (12,48% em 2020). Adicionalmente a Companhia utilizou a taxa de perpetuidade de 4,50% em 2021 e 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o valor recuperável calculado mostrou-se 1,9 vezes acima do valor de custo alocado à UGC em 2021 (3,6 vezes em 2020). Desta forma a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável do ágio.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Modalidade				
Empréstimos de construção (a)	-	-	<b>355.625</b>	381.103
Empréstimos de capital de giro (b)	<b>226.696</b>	166.305	<b>271.878</b>	230.775
Finame - BNDES (c)	-	-	<b>5.434</b>	6.133
Debêntures (d)	-	24.776	-	24.776
Total	<b>226.696</b>	191.081	<b>632.937</b>	642.787
(-) Custo de captação	<b>(934)</b>	(3.342)	<b>(934)</b>	(3.342)
Total de empréstimos e financiamentos	<b>225.762</b>	187.739	<b>632.003</b>	639.445
Circulante	<b>32.463</b>	121.959	<b>87.287</b>	205.781
Não circulante	<b>193.299</b>	65.780	<b>544.716</b>	433.664

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

- Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras de primeira linha, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 2,76% a.a. à 10,2% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,57% a.a. com taxa efetiva média de 9,74% + TR (taxa de juros de 6,01% a.a. à 10,2% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2% a.a. com taxa efetiva média de 7,5% + TR em 2020). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- Capital de giro com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 2,93% a.a. (3,11% em 2020). Esses empréstimos são garantidos por hipotecas de terrenos.
- Empréstimos com recursos do BNDES com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 4,33% a.a. Esses empréstimos são garantidos por aval da controladora. Os empréstimos foram tomados em novembro de 2020 com vencimento para setembro de 2022.
- A Companhia liquidou os saldos de Debêntures e os referidos custos de captação no primeiro trimestre de 2021.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
2021	-	121.959	-	205.781
2022	<b>32.463</b>	65.780	<b>87.287</b>	207.565
2023	<b>193.299</b>	-	<b>477.466</b>	226.099
2024	-	-	<b>56.518</b>	-
2025	-	-	<b>10.732</b>	-
	<b>225.762</b>	187.739	<b>632.003</b>	639.445

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores financeiros. Abaixo as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida:

- protesto de título que não for anulado ou remediado no prazo de 30 dias, ainda que na condição de garantidora;
- alteração de seu controle societário/acionário, desde que referidas alterações ou operações societárias resultem na sua saída do grupo econômico sob o controle da BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT INC.;
- cessão, venda, alienação ou qualquer forma de transferência de bens do ativo imobilizado cujo valor corresponda a mais de 10% do valor desta rubrica contábil;
- inobservância da Legislação Socioambiental vigente.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período findo em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo da reorganização societária (Nota 1.2)	232.156	658.253
(+) Captações	-	106.286
(-) Amortização principal	(44.016)	(125.931)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	1.158	8.484
(-) Juros pagos	(1.559)	(8.103)
(+) Amortização do custo de captação	-	456
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>187.739</u>	<u>639.445</u>
(+) Captações	<b>120.266</b>	<b>602.780</b>
(-) Amortização principal	<b>(85.018)</b>	<b>(613.004)</b>
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	<b>16.819</b>	<b>47.060</b>
(-) Juros pagos	<b>(16.452)</b>	<b>(46.686)</b>
(-) Custos com captação de empréstimos	<b>(934)</b>	<b>(934)</b>
(+) Amortização do custo de captação	<b>3.342</b>	<b>3.342</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u><b>225.762</b></u>	<u><b>632.003</b></u>

- Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$34.780 foi capitalizado aos estoques de imóveis.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Contas a pagar a fornecedores (a)	224	839	33.652	56.806
Impostos retidos	26	4	4.303	486
Outros (b)	-	26	15.369	7.376
	<b>250</b>	869	<b>53.324</b>	64.668

(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.

(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 movimentação dos impactos do NBC TG 06 (IFRS 16) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, é como segue:

	Consolidado				12-2021
	12-2020	Adições	Baixas	Depreciação	
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
Passivo					
Passivo de arrendamento	25.940	-	-	-	25.940
(-) Pagamentos	(9.890)	-	-	(5.906)	(15.796)
Encargos financeiros	4.708	2.869	-	-	7.577
Valor líquido	20.758	2.869	-	(5.906)	17.721
Circulante	3.756				3.885
Não Circulante	17.002				13.836

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 10. Arrendamento mercantil--Continuação

	Consolidado					12-2020
	12-2019	Reorganização societária (Nota 1.2)	Adições	Baixas	Depreciação	
Ativo						
Imóvel de direito de uso	-	25.940	-	-	-	25.940
(-) Depreciação acumulada	-	(6.078)	-	-	(869)	(6.947)
Valor líquido (a)	-	19.862	-	-	(869)	18.993
Passivo	-					
Passivo de arrendamento	-	25.940	-	-	-	25.940
(-) Pagamentos	-	(8.539)	-	(1.351)	-	(9.890)
Encargos financeiros	-	4.067	641	-	-	4.708
Valor líquido	-	21.468	641	(1.351)	-	20.758
Circulante	-					3.756
Não Circulante	-					17.002

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

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

Maturidade dos contratos – vencimento	Consolidado	
	12-2021	12-2020
2021	-	4.882
2022	4.844	4.844
2023	4.654	4.654
2024	4.377	4.377
2025	4.180	4.180
2026	3.531	3.531
2027	511	511
Total das parcelas	22.097	26.979
Ajuste a valor presente	(4.376)	(6.221)
Saldo passivo	17.721	20.758

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Excedente de recebimentos de clientes (a)	<b>220.290</b>	144.802
Obrigações por permutas (b)	<b>270.216</b>	224.296
Total adiantamento de clientes	<b>490.506</b>	369.098
Circulante	<b>139.805</b>	134.433
Não circulante	<b>350.701</b>	234.665

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

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

Referem-se a terrenos adquiridos, com o objetivo de lançamentos de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Aimberê	<b>1.881</b>	2.111
Andrea Paulinetti	<b>775</b>	979
Andrade Coutinho	<b>1.121</b>	2.089
Comendador Queiroz	-	23.703
Club Zahle	<b>730</b>	7.944
Fernando de Noronha	<b>161</b>	2.650
Frei Gaspar	-	1.250
Jesuíno Maciel	<b>1.255</b>	1.577
Joaquim Távora	<b>4.025</b>	12.709
Jose Eusebio	<b>27.525</b>	38.100
Mansões Santo Antônio	-	3.500
Visconde de Inhaúma	<b>9.369</b>	17.675
Zogbi	<b>949</b>	5.542
Bem Te Vi	<b>1.211</b>	-
Montesquieu	<b>39.660</b>	-
Novo Horizonte	<b>2.132</b>	-
Tamboré Jundiá	<b>8.110</b>	-
Ministro Ferreira	<b>11.449</b>	-
Rua das Rosas	<b>603</b>	-
Sumaré	<b>8.152</b>	-
Outros	<b>293</b>	593
	<b>119.401</b>	120.422

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 12. Contas a pagar por aquisição de terrenos--Continuação

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
2021	-	78.553
2022	<b>60.486</b>	26.970
2023	<b>48.482</b>	14.624
2024	<b>8.580</b>	268
2025	<b>1.853</b>	7
	<b>119.401</b>	120.422
Circulante	<b>60.486</b>	78.553
Não circulante	<b>58.915</b>	41.869

Os contratos a pagar por aquisição de terrenos possuem cláusulas de atualização sendo as taxas praticadas INCC, IGP-M, IPCA e em alguns casos CDI.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia. A Companhia considerou uma taxa de desconto de 6,39% em 31 de dezembro de 2021 (2,51% em 2020).

### 13. Provisões

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.1)	<b>4.258</b>	13.372
Provisão de garantia (Nota 13.2)	<b>52.320</b>	56.764
Provisão de multa por atraso de obras	<b>484</b>	501
	<b>57.062</b>	70.637
Circulante	<b>17.132</b>	46.933
Não circulante	<b>39.930</b>	23.704

#### 13.1. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas e cíveis. em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada por seus assessores legais externos.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 13. Provisões--Continuação

#### 13.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas como provável probabilidade de perdas e, portanto, devidamente contabilizadas conforme demonstrado abaixo :

	<b>Tributário</b>	<b>Cível</b>	<b>Trabalhista</b>	<b>Total</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	-	-	-
Reestruturação societária	-	996	20.040	21.036
(+) Provisões	769	863	11.111	12.743
(-) Reversões	-	(200)	(10.008)	(10.208)
(-) Pagamentos	-	(25)	(10.174)	(10.199)
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 (a)	(70)	(2.344)	(13.995)	(16.409)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	2.216	2.042	4.258

(a) Nos pagamentos do período de provisões trabalhistas no valor de R\$13.995, o principal impacto refere-se à quitação de 102 ações no montante de R\$8.300 realizado em setembro de 2021.

A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas como possível probabilidade de perdas, segregadas segundo a sua natureza, e divulgado em nota explicativa conforme demonstrado a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
Trabalhista	-	7
Cível	-	469
Tributário	1.457	6
	<b>1.457</b>	<b>482</b>

#### Trabalhistas

A Companhia é subsidiariamente responsável, indiretamente, pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas terceirizadas prestadoras de serviços (subempreiteiros). A reforma trabalhista de 2017 (Lei nº 13.467) permitiu a ampliação da terceirização de quaisquer atividades, inclusive a atividade principal da empresa contratante.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **13. Provisões--Continuação**

#### **13.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação**

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. O valor de contingenciamento dos processos trabalhistas é atualizado monetariamente pelo índice TRD (Taxa Referencial Diária), que em 2015 foi julgado inconstitucional para essa finalidade pelo Tribunal Superior do Trabalho ("TST"), aduzindo que deveria ser utilizado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial ("IPCA-E").

Em dezembro de 2020, o STF julgou a questão dos juros e correção monetária dos débitos trabalhistas, adotando os mesmos critérios das condenações cíveis em geral. A ata de julgamento foi publicada em fevereiro de 2021 e o Acórdão foi publicado em 7 de abril de 2021. Com base em referida decisão, o novo critério, em linhas gerais, consiste em: 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. A Companhia, com o auxílio de seus consultores jurídicos internos e externos, está analisando e monitorando a questão e tão logo haja o julgamento em definitivo, a Companhia adotará as medidas necessárias.

#### 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 Corretagem.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **13. Provisões--Continuação**

#### **13.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação**

##### Ação civil - empreendimentos Il Faro e Il Bosco

Em julho de 2019, a Associação dos Moradores do Jardim Guedala (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 Il Bosco e Il 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 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. O processo ainda aguarda a apresentação de contrarrazões.

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. Até o presente momento a Companhia aguarda julgamento do agravo.

De acordo com a avaliação da Administração, amparada por seus consultores jurídicos externos, o valor de risco desta ação nesse momento é inestimável e a chance de perda da TGSP39 é remota.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 13. Provisões--Continuação

#### 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 entrega do empreendimento.

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 2021, o saldo provisionado de garantia é de R\$52.320, sendo que R\$16.648 encontra-se provisionado no passivo circulante e R\$35.672 no passivo não circulante.

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>-</u>
Reestruturação societária em 30 de setembro de 2020 (Nota 1.2)	65.510
(+) Adições	9.279
(-) Reversões	(11.886)
(-) Pagamentos	(6.139)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>56.764</u>
(+) Adições	<b>19.205</b>
(-) Reversões	<b>(893)</b>
(-) Pagamentos	<b>(22.756)</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u><b>52.320</b></u>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **14. Patrimônio líquido**

#### **14.1. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$295.069 (R\$215.069 em 31 de dezembro de 2020), representado por 570.071.893 ações (215.068.850 ações em 31 de dezembro de 2020) ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia era de R\$215.069 representado por 215.068.850 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. O aumento de capital é resultado da contribuição de capital efetuada pela ERBE Incorporadora S.A. conforme mencionado na Nota 1.2.

Em 06 de julho de 2021, a Companhia recebeu aporte de capital de R\$80.000 da acionista controladora BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA), mediante emissão de 275.352.193 ações sem alteração do controle acionário.

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.

#### **14.2. Reserva de capital**

A reserva de capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, totalizou R\$1.920.051 (R\$1.921.255, em 31 de dezembro de 2020, sendo R\$1.912.419 resultado da contribuição de capital efetuada pela ERBE Incorporadora S.A, conforme mencionado na Nota 1.2) e R\$8.836 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

#### **14.3. Reserva legal**

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

#### **14.4. Reserva de investimentos**

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 14. Patrimônio líquido—Continuação

#### 14.5. Dividendos

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

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Lucro líquido do exercício	152.056	59.556
Constituição de reserva legal (5%)	(7.603)	(2.978)
	<b>144.453</b>	56.578
Dividendos propostos (25%)	(36.113)	(14.145)
Constituição de reserva de lucros	(108.340)	(42.433)

Em 12 de março de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária a retenção integral dos dividendos propostos em 31 de dezembro de 2020 no valor de R\$14.145.

#### 14.6. Plano de investimento

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

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

O Plano consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de Ações ("Opções") aos Executivos Elegíveis, que poderão voluntariamente optar por adquiri-las pelo seu valor justo, ou não. O valor das Opções foi determinado com base em modelo econômico de Black, Scholes & Merton ("BSM"). Importante mencionar que considerando que o executivo elegível adquiriu suas opções pelo seu valor justo e os termos de sua outorga onerosa preveem prazos de carência determinados, a contraprestação pela venda de tais opções foi reconhecida pela Companhia em constituição de reserva na Companhia, não cabendo, portanto, o reconhecimento de despesa adicional correspondente ao que seria o serviço prestado naquele mesmo período.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 14. Patrimônio líquido--Continuação

#### 14.6. Plano de investimento--Continuação

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

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

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

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

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

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

- (a) Em circulação no início do período: zero
- (b) Outorgadas durante o período: 23.073.384 Opções com preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);
- (c) Com direito prescrito durante o período: zero
- (d) Exercidas durante o período: zero
- (e) Expiradas durante o período: zero

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **14. Patrimônio líquido--Continuação**

#### **14.6. Plano de investimento--Continuação**

- (f) Em circulação no final do período: 20.748.046 (23.073.384 em 2020) Opções com preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);
- (g) Exercíveis no final do período: zero.

Durante o exercício de 2021, houve a saída de dois executivos do Plano de Investimentos, resultando no cancelamento 2.325.338 opções no montante de R\$1.204.

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

Não houve nenhuma mudança na política durante o ano de 2021, sendo mantida todas as regras e restrições.

#### **14.7. Resultado por ação**

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

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 14. Patrimônio líquido--Continuação

#### 14.7. Resultado por ação--Continuação

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	<b>152.056</b>	59.556
Média ponderada das ações ordinárias	<b>381.779.585</b>	53.789.338
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	<b>20.748.046</b>	1.033.484
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	<b>402.527.631</b>	54.822.822
Lucro líquido básico por ação	<b>0,3982</b>	1,1072
Lucro líquido diluído por ação	<b>0,3777</b>	1,0863

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 15. Transações com partes relacionadas

Os saldos e as transações entre as sociedades, que são suas partes relacionadas, foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nas informações financeiras intermediárias. As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Contas a receber e pagar de partes relacionadas</b>				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.350	10.350	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	231	255	486
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.021	-	-	-
Tgsp-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	208	-	-
Tgsp-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	226	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	111	195	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	4	18.736	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.768	4.767	-	-
Tgsp-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	144	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	186	-	-
Tgsp-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	24.715	-
Tgsp-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	159	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	527	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	227	13.557	-
Tgsp-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	60	-	-
Tgrj-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	130	-	-
Tgrj-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	192	-	-
Tgsp-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	145	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	-	-	9.781	50.190
Tg Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	-	-	2.334	4.512
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.226	16.041
Tgsp-31 Spe Ltda.	-	-	6.391	50.127
Tgsp-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.799	-
Erbe Incorporadora S.A.	-	-	68	4.011
Helbor Empreendimentos S.A.	-	-	-	6.005
Tgsp-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	99
Tgsp-23 Emp. Imob. Spe S.A.	-	-	8.720	-
Caminhos Da Lapa II	-	-	20.867	-
Tegra Engenharia S.A.	-	-	-	8.354
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Tgrj-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	6.764	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.437	-	-	-
	<b>22.265</b>	<b>17.767</b>	<b>118.408</b>	<b>139.825</b>
Circulante	-	-	15.308	18.955
Não circulante	<b>22.265</b>	<b>17.767</b>	<b>103.100</b>	<b>120.870</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 15. Transações com partes relacionadas--Continuação

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
<b>Contas a receber e pagar de partes relacionadas</b>				
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.021</b>	-	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	111	<b>195</b>	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	4	<b>18.736</b>	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>4.768</b>	4.768	-	-
Erbe Incorporadora 001 S.A.	<b>516</b>	97	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>527</b>	527	-	-
Erbe Incorp. 017 S.A.	-	-	-	115
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	<b>380</b>	666
Erbe Incorporadora S.A.	<b>2.770</b>	1.496	-	4.011
Helbor Empreendimentos S.A	-	-	-	6.005
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	<b>20.866</b>	-
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2</b>	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.438</b>	-	-	-
	<b>15.042</b>	7.003	<b>40.177</b>	10.797
Circulante	-	-	<b>40.177</b>	10.797
Não circulante	<b>15.042</b>	7.003	-	-

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 15. Transações com partes relacionadas—Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Dividendos</b>				
Tg Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	5.494	1.007	-	-
Tgsp Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	639	21	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	4.688	7.445	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.300	15.310	-	-
Tgsp-20 Spe Ltda.	16.202	315	-	-
Tgsp-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.262	-	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.843	6.296	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	725	21.643	-	-
Tgsp-22 Spe Ltda.	26.615	13.849	-	-
Tgsp-30 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	337	110	-	-
Tgsp-31 Spe Ltda.	6.225	10.989	-	-
Tgsp-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.659	21.678	-	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.094	2.636	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110	11.559	-	-
Tgsp-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.262	5.509	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.899	2.064	-	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.984	1.262	-	-
Tgsp-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.038	5.526	-	-
Tgrj-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.332	2.607	-	-
Tgrj-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.712	903	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.491	4.055	-	-
Tgrj-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.004	360	-	-
Tgrj-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	32	-	-
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	833	833	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.686	2.720	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.300	205	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	872	7.995	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC	-	-	36.113	14.145
Tgsp-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.045	-	-	-
Tgsp-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.554	-	-	-
Tgsp-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92.792	-	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.444	-	-	-
Tgsp-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.886	-	-	-
Tgrj-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.948	-	-	-
Tgrj-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.237	-	-	-
Amethyst Spe Ltda.	1.518	-	-	-
Tgrj-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.720	-	-	-
Tgsp-27 Spe Ltda.	5.021	-	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8	-	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	10.351	-	-	-
Tgsp-28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.250	-	-	-
Tgsp-32 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.181	-	-	-
Tgsp-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.394	-	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.027	-	-	-
Tgsp-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	419	-	-	-
Tgsp-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-	-
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	-	-	-
	<b>463.447</b>	<b>146.929</b>	<b>36.113</b>	<b>14.145</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 15. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Dividendos</b>				
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	259	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	<b>8.720</b>	198	<b>725</b>	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.636	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	<b>3.225</b>	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	3.395
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	833	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	96	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>1.300</b>	205	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>872</b>	7.996	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC	-	-	<b>36.113</b>	14.145
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	<b>3.111</b>	-
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	<b>484</b>	-
Tur-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	<b>866</b>	-
	<b>10.892</b>	12.223	<b>44.524</b>	17.540

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.451	-	-
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<b>15.440</b>	55.740	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11.265	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	<b>23</b>	23	-	-
Tgsp-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.490</b>	10.910	-	-
Tgsp-27 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.835</b>	-	-	-
Tgsp-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.910	-	-
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>261</b>	1.146	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.000	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.287	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20.658	-	-
Tgsp-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>900</b>	-	-	-
Tgsp-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.668</b>	1.910	-	-
Tgsp-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.390	-	-
Tgsp-29 Spe Ltda.	-	30	-	-
Tgsp-32 Spe Ltda.	-	1.380	-	-
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.692</b>	19.405	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	<b>1.191</b>	-	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	<b>400</b>	7.143	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15.548	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.600	-	-
Tgsp-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.682</b>	10.670	-	-
Tgsp-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	150	-	-
Tgsp-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>40</b>	1.215	-	-
Tgsp-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>200</b>	662	-	-
Tgsp-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.187</b>	5.722	-	-
Tgsp-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.230	-	-

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 15. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>				
Tgsp-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	18.730	-	-
Tgsp-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>5.458</b>	12.610	-	-
Tgsp-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.503</b>	12.510	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>12.862</b>	-	-	-
Tgsp-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>6.617</b>	12.795	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>12.951</b>	26.295	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	34.377	-	-
Tgsp-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>166</b>	420	-	-
Tgsp-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.030</b>	750	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>9.238</b>	20	-	-
Tgsp-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>13.283</b>	10.150	-	-
Tgsp-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30	-	-
Tegra Engenharia S.A.	-	42.855	-	-
Amethyst Spe Ltda.	-	130	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>50</b>	4.935	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>220</b>	4.930	-	-
Tgrj-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	17.172	-	-
Tgrj-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.385	-	-
Tgrj-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.481	-	-
Tgrj-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>150</b>	9.903	-	-
Tgrj-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.020</b>	6.110	-	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	180	-	-
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>2.513</b>	30	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	<b>2.630</b>	6.760	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	550	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	<b>1.350</b>	13.140	-	-
Tgsp-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.510</b>	-	-	-
Tgsp-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>125</b>	-	-	-
Tgsp-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>4.220</b>	-	-	-
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>7.971</b>	-	-	-
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.473</b>	-	-	-
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>245</b>	-	-	-
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>40</b>	-	-	-
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>1.810</b>	-	-	-
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>344</b>	-	-	-
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>14.420</b>	-	-	-
Tgsp-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>20</b>	-	-	-
Tgsp-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>20</b>	-	-	-
Tgsp-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>20</b>	-	-	-
Tgsp-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>20</b>	-	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	<b>4.541</b>	-	-	-
	<b>142.829</b>	<b>433.733</b>	-	-

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 15. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	179
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	23	23
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	1.146	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.570
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	5.165
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.692	19.405	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	1.191	-	-	-
Caminhos Da Lapa Ii Participações Ltda.	400	7.143	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15.548	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.614	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.951	26.295	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	550	-	-
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.473	-	-	-
TEP Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	80
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	13
Caminhos da Lapa III Participações Ltda..	4.541	-	-	-
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.810	-	-	-
	<b>24.319</b>	<b>71.701</b>	<b>23</b>	<b>7.030</b>

#### Remuneração da Administração

Em 12 de março de 2021, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

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

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Remuneração base	7.120	1.646
Remuneração variável	6.261	-
	<b>13.381</b>	<b>1.646</b>

#### Outras transações

Os imóveis onde se situam parte das instalações administrativas da Companhia, são locados junto a empresas do Grupo Brookfield, sendo um contrato com a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. para o imóvel na cidade do Rio de Janeiro ao custo mensal de R\$89 em 2021 (R\$89 em 2020), e um contrato com a Brookfield Brasil Ltda. para o imóvel na cidade de São Paulo ao custo mensal de R\$356 em 2021 (R\$315 em 2020), reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são, respectivamente, de cinco anos e dez anos, renovados em 1º de janeiro de 2022 e 31 de maio de 2026, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 15. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia firmou contrato de compartilhamento de custos e despesas com a ERBE, que prevê o reembolso de parte dos custos e despesas relativos às atividades da ERBE e suas controladas que passaram a ser incorridos inicialmente pela Tegra, sendo o critério de rateio determinado de acordo com o gasto incorrido e pré determinado contratualmente. As despesas e custos incluídos no contrato referem-se a: a) estrutura de pessoal; b) gastos com ocupação - aluguel, condomínio e insumos; c) iniciativas administrativas financeiras, jurídicas e de tecnologia de informação, incluindo, recursos, equipamentos, softwares e sistemas. O saldo líquido a receber da ERBE, em 31 de dezembro de 2021, totaliza R\$3.287 (R\$4.011 em 31 de dezembro de 2020).

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas Tegra Vendas e Tegra Engenharia no montante de R\$110.894, não produzem efeito no processo de consolidação da Companhia.

### 16. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	1.377.214	481.241
Receita de serviços prestados (a)	30.756	20.507
Receita de financiamento a clientes (b)	101.590	24.526
Provisão para distratos (c)	19.938	(466)
Receita operacional bruta	1.529.498	526.274
(-) Impostos sobre as receitas	(56.615)	(26.639)
Receita operacional líquida	1.472.883	499.169

- (a) Refere-se a prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.  
(b) A receita de financiamento de clientes é contabilizada na receita operacional durante a construção do empreendimento e após sua conclusão é classificada no resultado financeiro.  
(c) Durante o exercício de 2021 houve reversão da provisão para distratos constituída.

### 17. Custos operacionais

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Construções	(569.183)	(185.722)
Terrenos	(169.676)	(123.442)
Incorporação	(32.795)	(11.912)
Gerenciamento de obra	(44.585)	(1.957)
Permutas	(64.597)	(7.420)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(36.482)	(7.944)
(Constituição)/Reversão de provisão para distratos	(13.222)	257
Mão de obra e material aplicado	(44.236)	(10.600)
Redução ao valor realizável líquido (a)	7.783	-
Outros custos de incorporação	4.067	19.135
	(962.926)	(329.605)

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1 das demonstrações financeiras anuais, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	3.221.557	2.838.509
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	2.286.408	1.582.130
Receita de vendas a apropriar (a-b)	935.149	1.256.379
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	(15.026)	17.319
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(17.058)	(37.433)
Receita indenização por distratos	(2.417)	(2.557)
Total provisão para distratos	(34.501)	(17.557)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.124.742	1.879.748
(b) Custo de construção incorridos	(1.497.409)	(1.039.620)
Encargos financeiros apropriados	(20.888)	(12.956)
(c) Distratos - custos de construção	14.883	(13.185)
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	642.216	826.943
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	70,47%	56,01%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	897.824	842.008
(b) Custo de construção Incorridos	(492.362)	(457.392)
Encargos financeiros apropriados	(6.710)	(8.277)
Total	(499.072)	(465.669)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	405.462	384.616

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 19. Despesas com vendas

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Comissão de vendas	(33.725)	(9.808)
Despesas comerciais	(10.022)	(10.279)
Estandes de vendas	(28.007)	(7.064)
Promoção e propaganda	(53.150)	(13.981)
	<b>(124.904)</b>	<b>(41.132)</b>

### 20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Despesas com pessoal	(560)	-	(88.768)	(25.603)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(31.994)	(1.696)
Despesas com assessoria e consultoria	(12.018)	(1.589)	(36.106)	(5.361)
Despesa com aluguel, luz, água e telefone	(11)	-	(2.930)	(270)
Despesas com viagens	-	(32)	(889)	(291)
Impostos e taxas	-	(537)	(776)	(5.477)
Outras despesas	(821)	(667)	(2.873)	(5.908)
	<b>(13.410)</b>	<b>(2.825)</b>	<b>(164.336)</b>	<b>(44.606)</b>

### 21. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária	(19.152)	(3.170)	(26.915)	(4.303)
Despesas bancárias	(4.342)	(484)	(5.215)	(652)
Outras despesas financeiras	(1.219)	-	(1.667)	(499)
Juros arrendamentos	-	-	(2.869)	(643)
Total da despesa financeira	<b>(24.713)</b>	<b>(3.654)</b>	<b>(36.666)</b>	<b>(6.097)</b>
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	5.468	175	25.434	2.569
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	17	-	9.273	2.517
Outras receitas financeiras	638	586	4.361	638
Total da receita financeira	<b>6.123</b>	<b>761</b>	<b>39.068</b>	<b>5.724</b>
Resultado financeiro, líquido	<b>(18.590)</b>	<b>(2.893)</b>	<b>2.402</b>	<b>(373)</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 22. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Reversão para perdas de créditos esperadas	-	-	1.545	8
Reversão (Provisão) para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	(706)	457
Despesas com demandas judiciais	-	-	(7.295)	(2.535)
Gastos com unidades	-	-	(9.038)	(5.880)
Gastos com outorga (a)	(17.732)	-	(17.732)	-
Reversão (Provisão) para garantia	-	-	(18.312)	2.607
Custas judiciais	-	-	(2.669)	(13)
Redução ao valor realizável líquido	-	-	(2.116)	(2.579)
Depreciação e amortização	(36)	-	(11.526)	(3.002)
Outros	(1.416)	88	(1.575)	730
	<b>(19.184)</b>	<b>88</b>	<b>(69.424)</b>	<b>(10.207)</b>

(a) Gastos com outorga referente aos projetos Caminhos da Lapa I e Elo Caminhos da Lapa.

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

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

O resultado de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) referente aos períodos de 31 de dezembro de 2021 e 2020 pode ser conciliado com o resultado contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	152.107	59.556	164.493	82.269
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(51.716)	(20.249)	(55.928)	(27.971)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	69.121	22.202	3.671	3.068
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	88.403	44.425
Créditos fiscais não constituídos	(11.403)	(1.927)	(33.861)	(46.956)
Outras diferenças permanentes	(6.053)	(26)	(6.035)	5.695
Imposto de renda e contribuição social	(51)	-	(3.750)	(21.739)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	28.434	(9.713)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(51)	-	(32.184)	(12.026)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(51)	-	(3.750)	(21.739)
Taxa efetiva	<b>0,03%</b>	0,00%	<b>2,28%</b>	26,42%

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### 23.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado--Continuação

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

#### 23.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Tributos diferidos ativos		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	24.103	8.917
Pis e Cofins diferidos	6.478	7.507
	<b>30.581</b>	16.424
Tributos diferidos passivos		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.263	30.511
Pis e Cofins diferidos	19.861	23.221
	<b>37.124</b>	53.732
Circulante	10.047	4.544
Não circulante	27.077	49.188

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

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Prejuízo fiscal/ base negativa	17.504	-
Dif. de critérios IN 84/1.979	(21.808)	(17.612)
Despesas administrativas capitalizáveis	4.071	(3.509)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	6.822	-
Outros	251	(473)
Total débitos diferidos líquidos	<b>6.840</b>	(21.594)
Ativo diferido	24.103	8.917
Passivo diferido	(17.263)	(30.511)

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### 23.2. Tributos diferidos--Continuação

A Companhia não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas nos montantes acumulados de R\$53.119, em 31 de dezembro de 2021 (R\$60.017 em 31 de dezembro de 2020), por não possuir uma expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo lucro real, com exceção da Tegra Engenharia. Durante o ano de 2021 a Tegra Engenharia revisou suas projeções de resultados futuros, resultando em lucros tributáveis futuros nos próximos 5 anos, modificando a tendência de apuração de prejuízos observada nos anos passados e reconheceu R\$17.504. Abaixo demonstramos a estimativa de consumo do crédito por ano:

	Estimativa de consumo crédito tributário					
	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Ativo diferido sobre prejuízo fiscal	1.644	3.399	3.063	3.864	5.534	17.504

### 24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

#### 24.1. Gestão do risco de capital

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### 24.1. Gestão do risco de capital—Continuação

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Empréstimos e financiamentos — Nota 8	<b>225.762</b>	187.739	<b>632.003</b>	639.445
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras — Nota 3	<b>(71.580)</b>	(13.365)	<b>(608.138)</b>	(613.176)
Dívida líquida	<b>154.182</b>	174.374	<b>23.865</b>	26.269
Patrimônio Líquido	<b>2.390.616</b>	2.181.732	<b>2.412.238</b>	2.200.225
	<b>6%</b>	8%	<b>1%</b>	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 revenda no mercado imobiliário.

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

#### 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.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### 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. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

O contas a receber de clientes está composto por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e 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 da Companhia 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, e 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				Total
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos — Nota 8	225.762	59.471	198.971	-	258.442
Fornecedores	250	250	-	-	250
Saldo em 31 de dezembro de 2021	226.012	59.721	198.971	-	258.692

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### 24.5. Gestão do risco de liquidez—Continuação

	Consolidado				Total
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos — Nota 8	632.003	154.730	581.044	10.348	746.122
Fornecedores	53.324	53.324	-	-	53.324
Arrendamento mercantil	17.721	4.844	13.212	4.042	22.098
Contas pagar por aquisição terrenos — Nota 12	119.401	74.336	57.062	1.853	133.251
Saldo em 31 de dezembro de 2021	822.449	287.234	651.318	16.243	954.793

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

Para 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 2021. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I variação > 25%	Cenário II variação > 50%	Cenário II variação < 25%	Cenário II variação < 50%
CDI	9,15%	11,44%	13,73%	6,86%	4,58%
IGP-M	8,12%	10,15%	12,18%	6,09%	4,06%
INCC	14,03%	17,53%	21,04%	10,52%	7,01%

#### Ativos financeiros

Para 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 IGPM acumulado para os próximos 12 meses, com base no Boletim Focus divulgado pelo BACEN.

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### 24.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros—Continuação

##### Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros empréstimos firmados em moeda nacional que são remuneradas com as taxas de juros que podem variar entre 2,76% a 10,20% a.a. + CDI. 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.

A Companhia possui financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados e indexados pela TR. Definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 0.0% ao ano para os exercícios de 2021. Tendo-se em vista que a projeção para TR tende a zero. A Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		12-2021	provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	71.496	6.542	4.907	3.271
Total ativos com riscos financeiros		71.496	6.542	4.907	3.271
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	250	23	29	34
Empréstimos e financiamentos	CDI	225.762	20.657	25.817	30.986
Total passivos com riscos financeiros		226.012	20.680	25.846	31.020
		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		12-2021	provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	574.554	52.572	39.429	26.286
Aplicações financeiras	CDI	22.049	2.017	1.513	1.009
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	110.772	8.995	6.746	4.497
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	795.471	111.584	83.688	55.792
Total ativos com riscos financeiros		1.502.846	175.168	131.376	87.584
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	355.625	32.540	40.675	48.810
Empréstimos de capital de giro	CDI	271.878	24.877	31.096	37.315
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	119.401	16.749	20.936	25.123
Arrendamento mercantil	IGP-M	17.721	1.439	1.799	2.158
Total passivos com riscos financeiros		764.625	75.605	94.506	113.406

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação**

#### **24.7. Mensuração do valor justo**

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2021:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### 24.7. Mensuração do valor justo—Continuação

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico 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
	<b>71.496</b>	<b>71.496</b>	<b>1.474.338</b>	<b>1.495.794</b>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros mensurados a valor justo					
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	119.401	105.551	3
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos e financiamentos	225.762	226.469	632.003	630.900	2
	<b>225.762</b>	<b>226.469</b>	<b>751.404</b>	<b>736.451</b>	
	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico valor justo
	Valor contábil 12-2020	Valor justo 12-2020	Valor contábil 12-2020	Valor justo 12-2020	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	13.365	13.365	576.761	576.761	2
Aplicações financeiras	-	-	36.415	36.415	2
Contas a receber de clientes	-	-	824.583	824.583	3
	<b>13.365</b>	<b>13.365</b>	<b>1.437.759</b>	<b>1.437.759</b>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros mensurados a valor justo					
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	120.422	120.422	3
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos e financiamentos	187.739	187.739	639.445	651.211	2
Arrendamento mercantil	-	-	20.758	20.758	2
Instrumentos financeiros e derivativos	786	786	786	786	2
	<b>188.525</b>	<b>188.525</b>	<b>781.411</b>	<b>793.177</b>	

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### 24.8. Instrumentos financeiros derivativos

O CPC 48/ IFRS 9, estabelece princípios para os relatórios financeiros de ativos financeiros e passivos financeiros que devem apresentar informações pertinentes e úteis aos usuários de demonstrações contábeis para a sua avaliação dos valores, época e incerteza dos fluxos de caixa futuros da entidade. Os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros principalmente para os empréstimos de modalidade CCB. A Companhia em 2020 se utilizou de um instrumento financeiro derivativo relacionado a swap de taxa de juros pré-fixada sobre a variação do CDI incidente sobre contrato de um empréstimo contratado no valor de R\$ 65.000. A provisão financeira para as obrigações derivadas da operação de swap totalizou R\$ 661. Tal provisão foi composta por R\$ 22 de juros provisionados até 31 de dezembro de 2020:

Swap	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva	Ajuste Opções	Saldo Contábil
Receber	65.000	CDI para taxa pré-fixada - CDI + 3.95% a.a.	(67.852)	-	-
Pagar	65.000	CDI para taxa pré-fixada - 7.20% a.a.	67.982	-	-
		Saldo contábil	130	656	786

No primeiro trimestre de 2021 a Companhia liquidou as operações de instrumentos financeiros derivativos.

### 25. Informação por segmento

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

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 25. Informação por segmento--Continuação

	Consolidado 12-2021		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	1.393.086	79.797	1.472.883
Custo de vendas e serviços	(912.907)	(50.019)	(962.926)
Lucro bruto	480.179	29.778	509.957
Despesas operacionais	(346.189)	(12.475)	(358.664)
Participação em empresas coligadas	10.798	-	10.798
Lucro operacional antes do resultado financeiro	144.788	17.303	162.091
Resultado financeiro líquido	(3.056)	5.458	2.402
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	141.732	22.761	164.493
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(1.418)	(2.332)	(3.750)
Lucro líquido do exercício	140.314	20.429	160.743
Depreciação	(11.456)	(70)	(11.526)
Ativo total	3.505.488	494.938	4.000.426
Passivo total	1.535.311	52.877	1.588.188
Patrimônio líquido	1.970.177	442.061	2.412.238

	Consolidado 12-2020		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	488.357	10.812	499.169
Custo de vendas e serviços	(323.915)	(5.690)	(329.605)
Lucro bruto	164.442	5.122	169.564
Despesas operacionais	(93.698)	(2.247)	(95.945)
Participação em empresas coligadas	9.023	-	9.023
Lucro operacional antes do resultado financeiro	79.767	2.875	82.642
Resultado financeiro líquido	(1.162)	789	(373)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	78.605	3.664	82.269
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(21.354)	(385)	(21.739)
Lucro líquido do período	57.251	3.279	60.530
Ativo total	3.201.926	453.607	3.655.533
Passivo total	1.392.341	62.967	1.455.308
Patrimônio líquido	1.809.585	390.640	2.200.225

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 26. Seguros

A cobertura dos seguros em 31 de dezembro de 2021 está demonstrada a seguir:

<u>Tipo de Seguros</u>	<u>Valor de cobertura</u>
Risco de responsabilidade civil	360.000
Execuções judiciais	435
Fianças locatícias	271
Risco de engenharia	1.534.898
Outros	232.022
	<u>2.127.626</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre janeiro de 2021 e novembro de 2025. A Companhia mantém em 31 de dezembro de 2021 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

### 27. Transações não envolvendo caixa

Os ativos e passivos líquidos oriundos da reestruturação societária descrita na Nota 1.2, foram incorporados ao patrimônio não afetando o caixa.

A Companhia realizou transações de permuta física no montante de R\$113.670 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$16.279 em 2020) não envolvendo caixa, portanto essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa.

Em 2021 a Companhia realizou aumento de capital através de integralização de terreno na SPE TGSP-70, no montante de R\$5.462, não afetando o caixa da Companhia, portanto essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 28. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	<b>Consolidado 12-2021</b>		
	<b>Contrato de locação</b>	<b>Aquisição de terrenos</b>	<b>Contratos de construção</b>
2022	<b>4.844</b>	<b>60.486</b>	<b>616.448</b>
2023	<b>4.654</b>	<b>48.482</b>	<b>258.342</b>
2024	<b>12.599</b>	<b>10.433</b>	<b>17.743</b>
	<b>22.097</b>	<b>119.401</b>	<b>892.533</b>

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2021. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui R\$300.280 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

### 29. Eventos subsequentes

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 serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão.

A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI – 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.

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

São Paulo, 31 de março de 2022.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução nº 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as conclusões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S, expressas no relatório sobre a revisão das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas  
Diretor Presidente

Carlos Eduardo Moraes Calheiros  
Diretor Executivo Financeiro