



AVALIAÇÃO EXTERNA – SECOND OPINION

Green Bond – Tegra Incorporadora

02/03/2022



SOBRE A RESULTANTE

A Resultante é uma consultoria especializada em finanças sustentáveis e integração ambiental, social e de governança corporativa (ASG) à estratégia de empresas e instituições financeiras. Fundada em 2013, conta com uma equipe multidisciplinar de profissionais com atuação nas áreas de finanças e mercado de capitais, além de carreiras dedicadas à agenda das questões ambientais, sociais e de governança corporativa.

Os projetos desenvolvidos junto a nossos clientes têm por objetivo compreender e mitigar riscos, aproveitar oportunidades de negócio e atender à crescente regulação do tema junto às empresas e ao setor financeiro. Como uma empresa de consultoria, temos como principais diferenciais a alocação de profissionais de nível sênior e experiência profissional e acadêmica comprovada nas áreas em que atuamos, para prover a nossos parceiros de negócios um modelo de atendimento customizado, flexível e eficiente na geração de resultados de curto, médio e longo prazo.

A Resultante atua nas seguintes áreas:

Análise: emissão de relatórios e pareceres de risco socioambiental ou *research* ASG para suporte a operações de crédito e decisões de investimento. Entre os produtos da Resultante neste segmento, destacam-se

- Sustentanálise®: parecer de risco socioambiental para suporte à decisão de crédito, com busca em bases de dados públicas e classificação de risco a partir de metodologia própria
- ESG Research: avaliação de mais de 130 empresas listadas na bolsa de valores brasileira, sob aspectos ambientais, sociais e de governança corporativa, disponibilizadas em um sistema com ponderação customizável de acordo com a cultura de investimentos de nossos clientes
- Avaliação externa de títulos temáticos: pareceres de avaliação externa para emissões de green bonds, social bonds, sustainable bonds, SDG bonds e outros títulos de renda fixa cujas operações gerem contribuições socioambientais positivas

Consultoria: desenvolvimento de projetos customizados para a integração de aspectos ASG ao desenvolvimento de políticas corporativas, metodologias de análise e gestão de riscos, definição de aspectos ASG relevantes para a estratégia, gestão e reporte ao mercado

Educacional: realização de capacitações *in company* e cursos abertos em parceria com as principais escolas de negócio do mercado brasileiro, palestras e *workshops* com o objetivo de promover a integração dos aspectos ASG à agenda de riscos, oportunidades de negócio e *compliance* com acordos voluntários, iniciativas setoriais e tendências regulatórias

Dados da Resultante

Razão Social: ASB Assessoria Empresarial LTDA.

CNPJ: 15.190.980/0001-00

Endereço: Rua Paes Leme n. 215 cj 2114

Pinheiros, São Paulo, SP – CEP 05424-150



SUMÁRIO

Escopo	4
Opinião – Final	5
Declaração de Responsabilidade	6
Metodologia para Avaliação	7
Overview Setorial.....	8
Certificações Ambientais.....	10
Avaliação ESG – Aspectos Ambientais	14
Avaliação ESG - Aspectos Sociais	21
Avaliação ESG - Aspectos de Governança	25
Empreendimentos Financiados	27
Recomendações.....	33
Formulário de Revisão Externa – Green Bond Principles	34



ESCOPO

O objetivo desta avaliação externa é dar uma opinião sobre o enquadramento como Título Verde (ou Green Bond) da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única para distribuição pública com esforços restritos, da Tegra Incorporadora S.A. (“Emissora”), no valor de R\$ 265.000.000,00. A operação tem um prazo de vencimento de 3 anos, e os recursos serão destinados como reembolso de despesas relacionadas à construção, incorporação, aquisição de terrenos, marketing e vendas exclusivamente em empreendimentos com certificação AQUA que ainda estão em construção, com espaço de tempo de no máximo 36 meses, enquadrando o título na categoria de programa de investimentos verdes, segundo o guia para Emissão de Títulos Verdes da FEBRABAN e CEBDS.

A Tegra pertence ao setor de desenvolvimento imobiliário residencial, comercial e urbano, com forte atuação nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Segundo a empresa, já foram desenvolvidos mais de 102 mil imóveis e cerca de 25 milhões de metros quadrados construídos. Desde janeiro de 2021, todos os empreendimentos da companhia contam com certificação AQUA, porém, a nota final recebida em cada um acaba variando.

A certificação AQUA avalia 14 temas, nas categorias de saúde, segurança, meio ambiente, conforto, energia e economias. A maior parte dos temas avaliados dizem respeito à indicadores ambientais, como água, gestão de resíduos, energia e processos construtivos. Há pré-requisitos para se certificar, e pontos são adicionados baseados na performance dos empreendimentos, gerando o nível de certificação, que varia de “Pass” (apenas pré-requisitos) até “Exceptional”. Auditorias são realizadas *in loco* para garantir a veracidade das informações levantadas.

Vale destacar que o setor de construção civil está diretamente ligado à agenda dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, especialmente no ODS 11 (Cidades e Construções Sustentáveis). Uma das metas diz respeito a aumentar a urbanização sustentável, e a construção de empreendimentos que possuam conceitos de ecoeficiência e responsabilidade social em sua concepção acaba fortalecendo a agenda 2030.

O processo teve início em 28 de janeiro de 2022, com conclusão do relatório final de avaliação externa em 02 de março de 2022.



OPINIÃO – FINAL

Foi concluído que essa emissão atende aos critérios necessários para ser qualificada como Título Verde, uma vez que o uso dos recursos está atrelado a empreendimentos que trazem adicionalidades socioambientais positivas, e que o emissor demonstra engajamento na agenda ESG, com acompanhamento de indicadores, metas e práticas de gestão importantes em temas materiais para o setor de construção civil.

Ressalta-se que a Tegra possui um desempenho ESG *overperform* em relação à *players* do mesmo setor e que possuem porte similar em número de colaboradores e complexidade de projetos. A maturidade de todas suas práticas é descrita ao longo desse relatório. O fato de todos os empreendimentos serem certificados com a AQUA desde janeiro de 2021 evidencia ainda mais como o ESG permeia a tomada de decisão da companhia.

Há de se mencionar também o fato de existirem poucas emissões temáticas no setor tanto no Brasil quanto na América Latina. O último levantamento da CBI mostra que as emissões do setor de “*Buildings*” na região correspondem à aproximadamente 10% do *share* total de emissões, enquanto globalmente o valor gira em torno de 35%. Além dos dados mostrarem uma oportunidade de crescimento para o setor, evidenciam que edificações sustentáveis não são tratadas como uma prioridade, em termos gerais. A construção de edificações que cumpram requisitos de desempenho socioambiental positivo ajuda no cumprimento da agenda 2030.

Em relação aos empreendimentos que servem de lastro para a operação, foi constatado que todos seguem a legislação ambiental vigente, e a empresa disponibilizou todos os documentos referentes à estudos ambientais, suas conclusões e desdobramentos. Além disso, todos os projetos contam com a certificação AQUA no nível “*Very Good*”, estabelecido como critério mínimo para garantia de adicionalidades socioambientais positivas, depois de estudos comparativos com outras certificações de mercado, a se destacar a LEED.

Portanto, a partir da avaliação ESG da empresa e dos projetos apresentados, foi constatado que o desempenho de ambos se encontra alinhado às diretrizes dos *Green Bond Principles* (GBP) e com o Guia para Emissão de Títulos Verdes da FEBRABAN e CEBDS. Vale ressaltar que são apresentadas recomendações ao final do relatório, com observações que não interferem negativamente no enquadramento do título enquanto verde, porém, indicam pontos a serem desenvolvidos e aperfeiçoados pela companhia em sua agenda ESG.

Equipe Técnica Responsável:

Bruno Cesar V. Youssif
Diretor Técnico e de Operações
bruno.youssif@resultante.com.br

Lincoln Camarini, CNPI
Head de Research ESG
lincoln.camarini@resultante.com.br



DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

A Resultante declara para os devidos fins que não é acionista, cliente ou possui quaisquer relações com a Tegra ou com quaisquer partes relacionadas que possam caracterizar conflito de interesse e, portanto, está apta a emitir uma avaliação externa independente da emissão deste título.

A avaliação externa se baseia em informações públicas e/ou autodeclaradas. O parecer não possui caráter de auditoria e, portanto, não atesta a veracidade das informações coletadas e apresentadas. Durante as pesquisas, no entanto, não foram encontrados indícios de irregularidade das informações.

Este documento deve ser considerado como uma avaliação ou opinião externa quanto à aderência dessa operação como verde, segundo parâmetros já mencionados, não atendendo a quaisquer requisitos de certificação. Além disso, esse relatório não faz recomendações em relação à viabilidade e rentabilidade econômica da operação.



METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO

A metodologia para avaliação do projeto, definida neste relatório é composta pelas diretrizes do processo voluntário para emissões de títulos verdes definidas pela iniciativa The Green Bond Principles (GBP), da ICMA, que tem como objetivo enfatizar a transparência e integridade das informações no que tange à destinação dos recursos, os critérios que elegeram a operação como verde, a gestão dos recursos e a divulgação de práticas e resultados; e pelo Guia para Emissão de Títulos Verdes no Brasil elaborado em conjunto pela Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN) e pelo Conselho Empresarial Brasileiro para o Desenvolvimento Sustentável (CEBDS), que orienta de forma geral quais os principais temas que devem ser avaliados pelo agente de avaliação externa:

Outro elemento importante sob a ótica da metodologia de avaliação é o enquadramento dos projetos do emissor dentro das categorias indicadas pelo Guia FEBRABAN/CEBDS:

1. Empresas em geral: projetos específicos
2. Empresas em geral: programa de investimentos verdes
3. Empresas com negócios exclusivamente verdes (pure play)

A metodologia contempla em seu processo de avaliação da performance Ambiental, Social e de Governança (do inglês, ESG) um olhar sobre a atividade principal da empresa e a finalidade dos recursos da operação, com respaldo na avaliação de documentos da companhia, legislação aplicável e nos benefícios socioambientais tangíveis de suas atividades.

	Ambiental	Social	Governança
Temas	<ul style="list-style-type: none">• Recursos naturais• Resíduos e efluentes• Emissão de GEE• Biodiversidade• Gestão de riscos de desmatamento• Conformidade• Histórico de acidentes, infrações, processos, multas e embargos	<ul style="list-style-type: none">• Saúde e segurança/ Acidentes• Gestão de fornecedores/ Terceiros• Interação com comunidades de entorno• Histórico de inconformidades com partes relacionadas	<ul style="list-style-type: none">• Gestão da empresa• Políticas corporativas• Histórico de processos administrativos

Tabela 1 - Temas analisados no projeto

Para esta avaliação (Second Opinion), foram analisados documentos fornecidos pela empresa, pesquisa em sites de busca e órgãos públicos e esclarecimentos com gestores das áreas Financeira e de Sustentabilidade.



OVERVIEW SETORIAL

O setor de construção civil se caracteriza especialmente pela sua natureza cíclica, e seus principais *drivers* de crescimento residem na oferta de crédito, aumento de renda, crescimento populacional e déficit habitacional.

A natureza cíclica (recessão, recuperação, expansão e superoferta) aparece de forma bem ilustrativa na contribuição do setor para o PIB brasileiro, que flutua entre 7% e 3% nas últimas duas décadas.¹

O modelo de negócio das incorporadoras, principais players nesse segmento, se dá da seguinte forma:



Figura 1 - Etapas do processo de construção dos empreendimentos

Dentro desse nicho, possuímos duas macros segmentações: renda média/alta e baixa renda. Apesar do processo de incorporação ser semelhante, as motivações e imóveis alvo são diferentes para cada um.

No caso da Tegra, o foco de atuação é o público de média/alta renda. As unidades costumam possuir um ticket mínimo de R\$ 400 mil a R\$ 2 milhões, e seus principais *drivers* de crescimento se concentram na ampliação do crédito imobiliário (possibilitado pelo controle da inflação, manutenção de baixas taxas de juros e crescimento do PIB nacional) e no aumento de renda familiar. Por serem unidades de alto padrão, seus custos acabam sendo maiores por diversos motivos: localização dos terrenos, metragem das unidades, infraestrutura dos condomínios, arquitetura e tipo de revestimento utilizado.

Ao discutir riscos ESG, é natural que nos debruçemos pela materialidade daquele setor, isto é, os principais tópicos a serem observados pelas companhias dentro da sua atuação. Para tanto, há alguns estudos de mercado que trazem tais tópicos e são reconhecidos internacionalmente pela sua completude, a se destacar o mapa de materialidade da SASB (*Sustainability Accounting*

¹ Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas CBIC



Standards Boards) e também o report “Sustainability Topics for Sectors” da GRI (Global Reporting Initiative). A tabela abaixo traz os principais pontos materiais trazidos para o setor de *home builders* e *real estate* nesses documentos.

SASB	GRI
Gestão e consumo de energia nos edifícios e na construção	Gestão e consumo de energia nos edifícios e na construção
% do portfólio que possui rating de eficiência energética	Emissões de GEE
Gestão e consumo hídrico	Gestão e consumo hídrico
Impactos e mitigação dos inquilinos	Contratações
Riscos climáticos e portfólio presente em zonas de enchente	Engajamento com comunidade
Critérios ambientais presentes na escolha do terreno e na construção	Combate à lavagem de dinheiro e corrupção
Saúde e segurança do trabalho	Satisfação dos clientes
Unidades entregues com certificação verde	Certificação de ativos

Tabela 2 - Tópicos materiais levantados por SASB e GRI²

O primeiro item em comum é a gestão energética, tanto no momento de construção quanto ao longo da vida útil dos empreendimentos. De acordo com a ONU, em 2050, 68% da humanidade viverá em cidades, sendo responsáveis pelo consumo de 78% da energia global e 60% das emissões de gases do efeito estufa³. Como a construção de moradias faz parte desse processo, a oferta de edificações eficientes do ponto de vista energético é importante para assegurar a transição para uma economia de baixo carbono. Fazem parte desse leque de opções o uso de energia solar e arquiteturas que privilegiem a iluminação e refrigeração natural. Hoje, as edificações são responsáveis por 33% do consumo global de energia.⁴

Além disso, vale frisar que toda a cadeia de materiais básicos da construção é altamente poluidora. Insumos tradicionais como cimento e aço demandam grandes quantidades de energia em suas produções, o que provoca a inovação nos métodos construtivos e nos insumos utilizados, além da extração de minerais também ser relevante na emissão de GEE mundialmente.

² Disponível em [SASB Materiality Map](#) e [GRI - Home \(globalreporting.org\)](#)

³ Fonte: UN New Urban Agenda

⁴ Fonte: IPCC

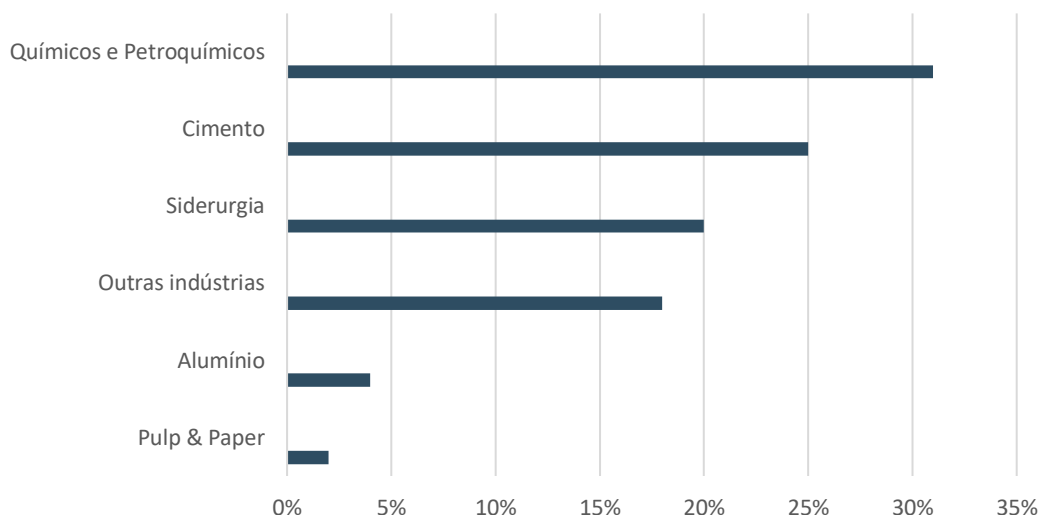


Gráfico 1 - Previsão da emissão de GEE até 2050, por subsetor⁵

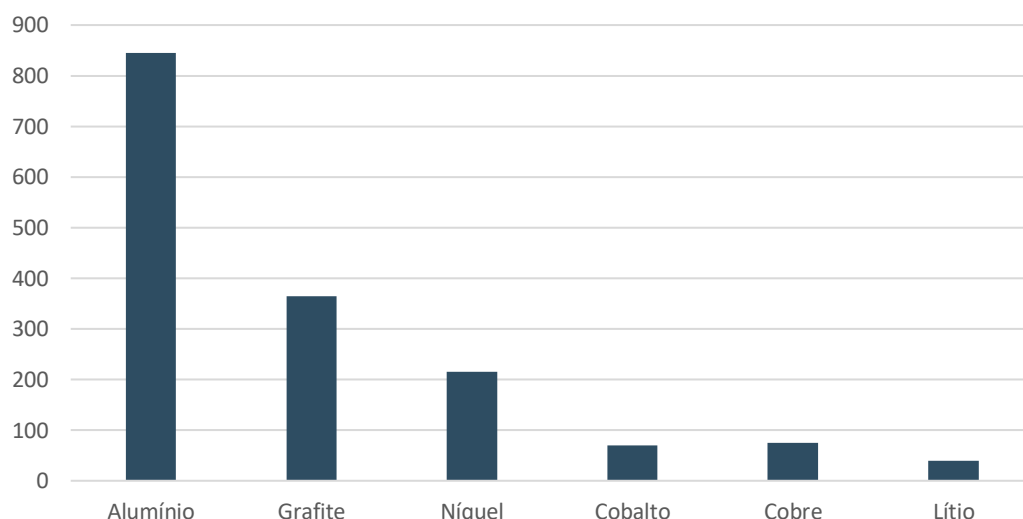


Gráfico 2 - Previsão da emissão de GEE até 2050, por extração mineral (MM tCO2e)⁶

CERTIFICAÇÕES AMBIENTAIS

Dentro desse contexto, a certificação socioambiental de ativos imobiliários aparece como um diferencial: ao certificar edifícios, as construtoras garantem que ele possui um desempenho satisfatório em temas como energia, resíduos, saúde, segurança e conforto do usuário. Além disso, pelo processo de avaliação ser realizado por uma terceira parte, a independência na verificação de documentos e auditorias *in loco* é prezada.

⁵ Fonte: Statista; IEA

⁶ Fonte: Statista; World Bank



A certificação LEED é a mais utilizada no mundo. Cerca de 60.000 edificações possuem a certificação ao redor do globo, variando entre 4 níveis diferentes: Certificado, Prata, Ouro e Platina.⁷ A diferença de cada uma é o volume de exigências cumpridos no framework de análise.

Apesar de ela ser a mais conhecida, existem outras certificações que também mensuram o desempenho socioambiental dos edifícios: AQUA-HQE, Edge, DGNB, CASBEE e BREEAM são alguns exemplos. Todas possuem muitas similaridades, e a diferença entre elas são pontuais.

Ao observar o recorte global de emissões de títulos verdes no setor de *Buildings*, vemos um grande volume de teses que possuem como lastro a construção de empreendimentos com tais certificações. O volume emitido têm sido ascendente, conforme o gráfico abaixo ilustra.

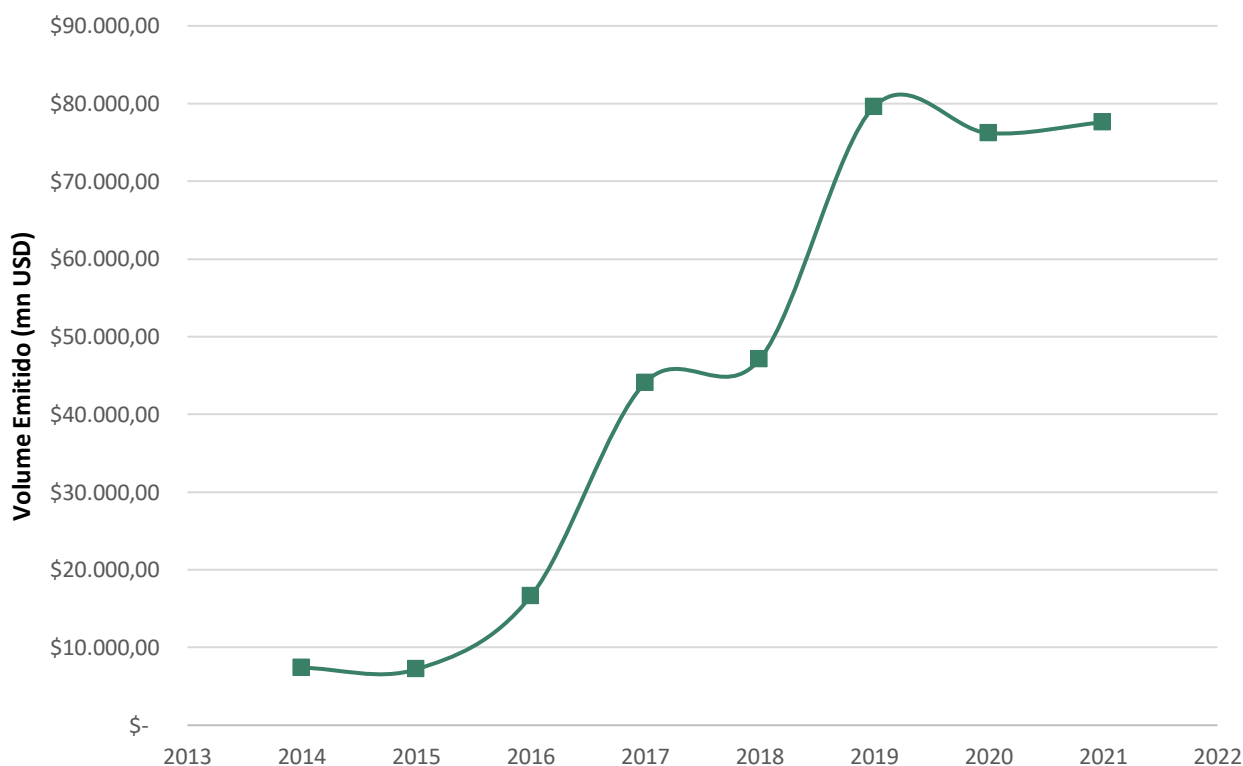


Gráfico 3 - Volume emitido em green bonds do setor de buildings (nota: 2021 engloba apenas a primeira metade do ano)⁸

Globalmente, tais emissões correspondem a um *share* relevante. Entretanto, no recorte América Latina, vemos que há espaço para aumento nas teses de *green buildings*, caso a região seguisse o padrão mundial.

⁷ Fonte: [LEED :: Green Building Information Gateway \(gbig.org\)](http://LEED::GreenBuildingInformationGateway(gbig.org))

⁸ Fonte: CBI

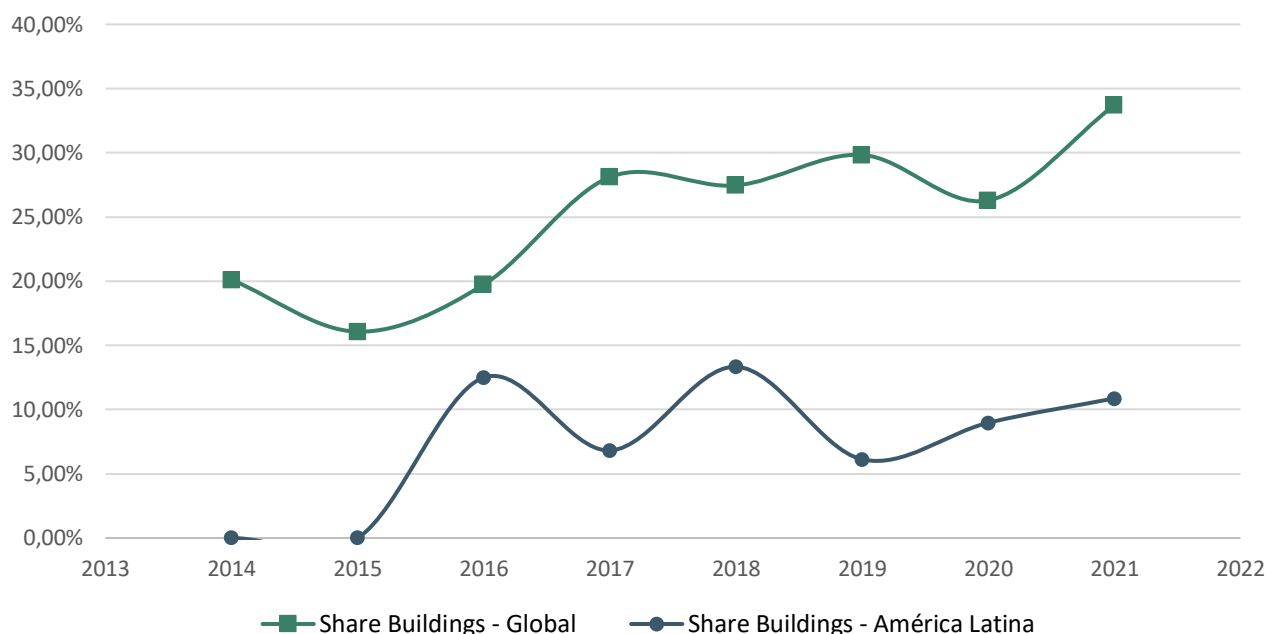


Gráfico 4 - Share de emissões de green buildings

No caso da Tegra, a certificação AQUA se faz presente em 100% dos empreendimentos construídos e incorporados, desde janeiro de 2021 (e é um dos pilares da tese da emissão). Tal premissa naturalmente apoia o atingimento da meta 11.3 dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países).

Entretanto, ao falarmos sobre adicionalidades ambientais, a mera certificação no seu nível mais básico pode não trazer o efeito positivo na magnitude desejada. A CBI, por exemplo, cita que o padrão mínimo para edifícios serem elegíveis em seus critérios é a certificação LEED Gold.

A dinâmica da certificação AQUA se dá pela avaliação de 14 temas, divididos em 4 categorias diferentes:

Energia e Economias	Meio Ambiente	Saúde e Segurança	Conforto
Energia	Edifício e Entorno	Qualidade dos Espaços	Conforto Higrotérmico
Água	Produtos, Sistemas e Processos Construtivos	Qualidade do Ar	Conforto Acústico
Manutenção	Canteiro de Obras	Qualidade da Água	Conforto Visual
	Resíduos		Conforto Olfativo

Tabela 3 - Critérios de avaliação da certificação AQUA⁹

⁹ Fonte: Referencial de Avaliação de Edifícios AQUA



Para cada categoria, existem pré-requisitos que todo empreendimento deve cumprir, e são dados créditos adicionais para itens que exigem maior performance. Ao final da avaliação, o framework estabelece 3 faixas de avaliação para cada um dos 14 temas avaliados: B (Base), BP (Boas Práticas) ou MP (Melhores Práticas). Para se atingir uma avaliação “BP” ou “MP” acaba-se dependendo do número de pontos possíveis a serem conquistados em cada categoria, que variam. Entretanto, o “B” só é conquistado quando os critérios mínimos são comprovados. Os pontos resultam em estrelas para cada um dos 4 macro temas avaliados. A máxima avaliação é de 20 estrelas, enquanto o mínimo é de 4 estrelas. A tabela abaixo traz o número mínimo de categorias a serem atendidas para validar a obtenção das estrelas:

Temas	*	**	***	****	*****
Energia e Economias	3 B	1 BP	1 MP + 1 BP	2 MP	2 MP + 1 BP
Conforto	4 B	2 BP	1 MP + 2 BP	2 MP + 1 BP	3 MP + 1 BP
Saúde e segurança	3 B	1 BP	1 MP + 1 BP	1 MP + 2 BP	2 MP + 1 BP
Meio ambiente	4 B	2 BP	1 MP + 2 BP	2 MP + 1 BP	3 MP + 1 BP

Tabela 4 - Cálculo do nível alcançado por tema

Por fim, existem diversas faixas onde os empreendimentos podem ser classificados:

Nível Global	Níveis mínimos a serem alcançados
HQE Pass	4 estrelas
HQE Good	Entre 5 e 8 estrelas
HQE Very Good	Entre 9 e 12 estrelas
HQE Excellent	Entre 13 e 15 estrelas
HQE Exceptional	16 estrelas ou mais

Tabela 5 - Níveis globais possíveis de serem alcançados

Analisando os temas avaliados na metodologia da AQUA, vemos diversas similaridades com a LEED, especialmente nos temas de menor complexidade (pré-requisitos). Planos de gerenciamento de resíduos da obra, desempenho mínimo de energia, eficiência hídrica e prevenção da poluição durante a atividade de construção são alguns desses exemplos. Ao usar o critério da CBI como *proxy* para a AQUA, notamos que a faixa de pontuação para se chegar no nível “LEED Gold” é diretamente proporcional à faixa “Very Good”. Portanto, será estabelecido como critério mínimo que os empreendimentos lastreados no título possuam tal classificação.

Além disso, nota-se que aproximadamente 70% de toda a pontuação possível para a certificação está ligada em temas ambientais; 20% em saúde e segurança; e 10% em conforto.

Segundo documentos disponibilizados pela empresa, os 5 empreendimentos da operação (Gravura Perdizes, Home Boutique, L’Harmonie, Square Garden e TEG Carrão) respeitam tal limite, todos no nível “Very Good” da AQUA.



AVALIAÇÃO ESG – ASPECTOS AMBIENTAIS

RECURSOS HÍDRICOS

A fim de reduzir o seu uso de água, a Tegra define metas de consumo por área construída (m^3/m^2) de acordo com a etapa da obra, além da elaboração de uma análise mensal para estabelecimento de ações de melhoria. A empresa também busca adquirir materiais que apresentem redução em sua pegada hídrica, como o concreto Spectra, em conjunto com a Votorantim, com menor consumo hídrico.

Segundo os últimos dados consolidados pela empresa, houve uma redução em seu consumo específico nos últimos 3 anos:

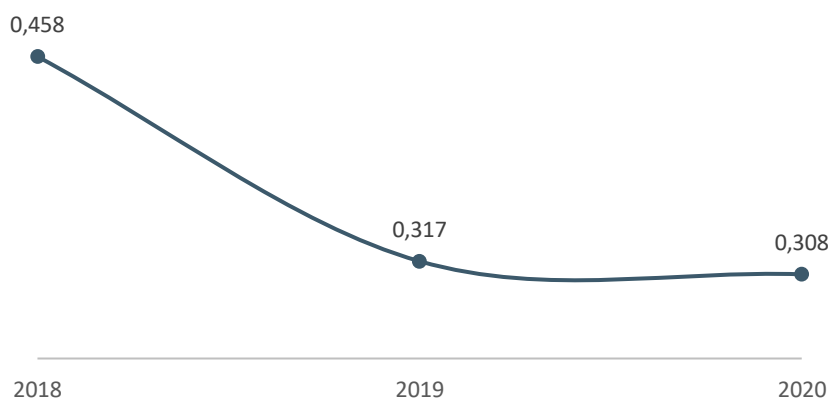


Gráfico 5 - Intensidade no consumo de água (m^3/m^2) na construção

Vale destacar também os seus resultados em relação à suas metas internas no ano de 2020, último reportado pela empresa. Apesar da queda nos últimos 3 anos, apenas uma das fases de concepção dos empreendimentos ficou abaixo da meta estabelecida, o que mostra que ainda há espaço para evoluir no indicador.

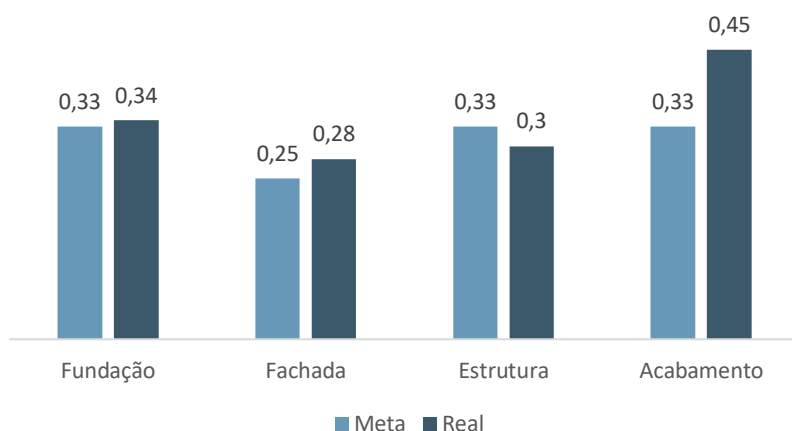


Gráfico 6 - Metas estabelecidas e resultados alcançados em termos de eficiência hídrica em 2020, por fase do empreendimento



ENERGIA

Segundo a Tegra, também existem metas e indicadores no consumo do recurso de acordo com a etapa do empreendimento, sendo avaliados e revisados anualmente pela Alta Direção. A partir de 2020, a taxa de intensidade energética reportada passou a considerar também a energia consumida fora da organização, o que influenciou na medição do último período.

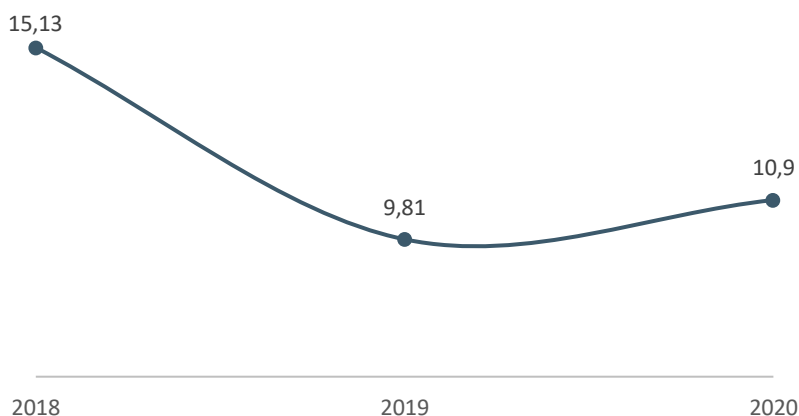


Gráfico 7 - Intensidade energética (kWh/m²) das construções

A companhia também apresenta metas segregadas por fase da construção, e os valores assumidos também mostram que há espaço para evolução nos próximos anos.

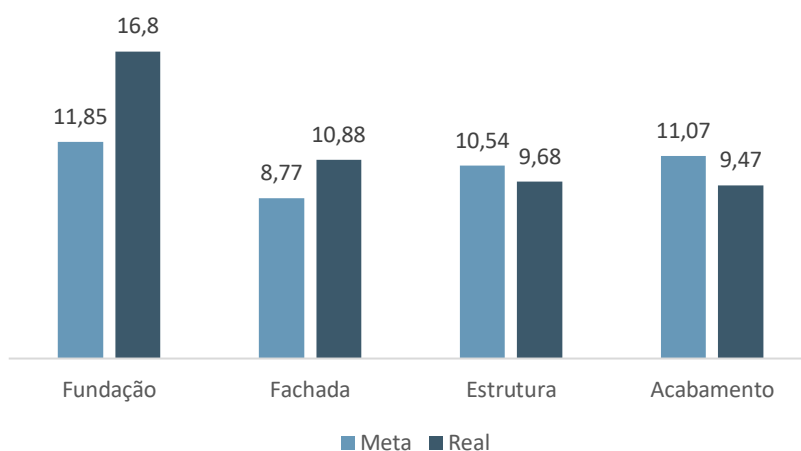


Gráfico 8 - Metas estabelecidas e resultados alcançados em termos de intensidade energética em 2020, por fase do empreendimento

Nota-se que apenas nas fases de estrutura e acabamento as metas foram cumpridas. Além disso, não há indícios de que a companhia possua iniciativas para fomento ao emprego de fontes renováveis de energia em suas atividades.

INSUMOS



O consumo de materiais por parte das atividades da incorporadora é de grande expressividade. Alguns deles são oriundos de origem mineral ou vegetal, extraídos diretamente do meio ambiente. Vale ressaltar que alguns insumos são críticos, como a madeira, por exemplo, recurso considerado sensível pelo risco legal atrelado a ele. Segundo a empresa, todas as compras são feitas no seu sistema de gestão de fornecedores (ERP SAP) e toda madeira aplicada em portas são certificadas pela FSC. As demais madeiras naturais (usadas em *decks* e pisos) seguem um acompanhamento de procedência legal (DOF), sem sinais de que essas sejam certificadas pela FSC.

Em adição, a companhia assumiu, para 2021, o compromisso de adotar rotinas de verificação e rastreabilidade de pedras naturais, como mármore e granitos, conforme previsto no selo de certificação AQUA.

Em seus processos de industrialização, os insumos usados na construção civil estão associados à volumes grandes de emissões de gases de efeito estufa (em especial aço, gesso e cimento). Vale ressaltar também que empresas do setor podem buscar reduzir custos e ampliar margens por meio do emprego de materiais reciclados na construção e a implementação de iniciativas que visem o fomento à economia circular, como logística reversa de alguns materiais.

A fim de reduzir esse impacto, a Tegra destaca algumas ações de acordo com o material utilizado, sendo elas:

- Concreto: desenvolvimento em conjunto com a Votorantim o Spectra, cimento com menor consumo de água por metro cúbico e 26% a menos de emissões de CO₂;
- Gesso e Blocos de Concreto: sistemas de logística reversa que retornam ao processo produtivo;
- Argamassa: adoção de sistemas de argamassas em silo bombeado, de menor consumo e desperdício. A adoção desse sistema reduz a zero o consumo de embalagens de papel, uma vez que o material é fornecido a granel;
- Aço: 100% do aço utilizado pela Tegra é comprado cortado e dobrado, reduzindo o desperdício do material;
- Brita e Areia: reaproveitamento dos resíduos das demolições que, por meio da britagem, voltam ao processo produtivo;
- Blocos de Concreto e placas de gesso *Drywall*; Sistema de logística reversa das sobras de material quebrado

A empresa reporta também a porcentagem de insumos reciclados que são usados na construção de seus empreendimentos:

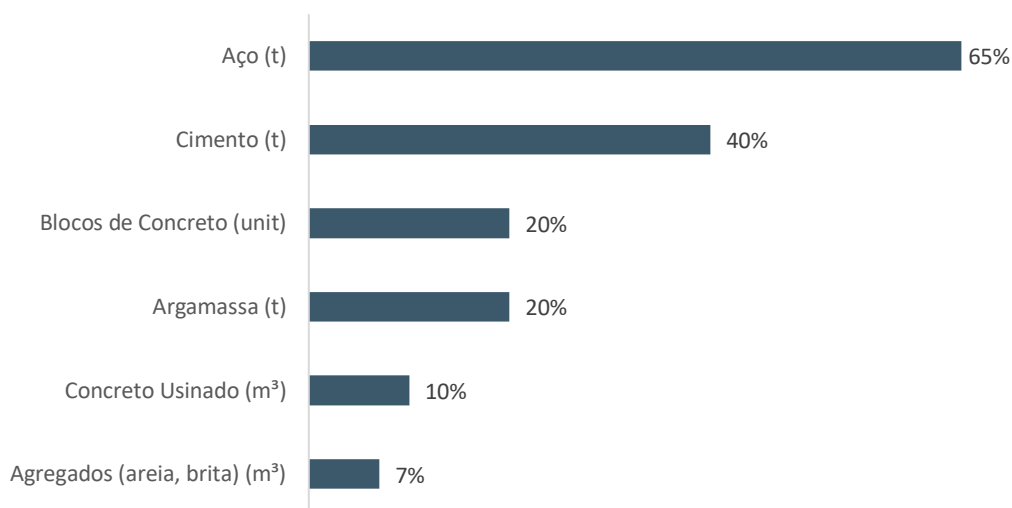


Gráfico 9 - Porcentagem de materiais e insumos reciclados usados nas construções da Tegra

RESÍDUOS E EFLUENTES

A gestão de efluentes e de resíduos é importante para a incorporadora, sobretudo na fase de construção dos empreendimentos. Quaisquer vazamentos ou despejo inadequado de resíduos pode gerar contaminações ao solo, como à empreendimentos de entorno, e que podem ser materializados em passivos ambientais.

Todavia, embora a companhia cite mapear os efluentes gerados em suas obras, não há realização de testes de qualidade, pois a empresa entende que a sua água descartada não apresenta danos relevantes ao meio ambiente. Por sua vez, cita que destina o recurso apenas para o processo de decantação no sistema de lava-rodas.

Por sua vez, a organização reporta que cada obra possui um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e metas de redução da geração de resíduos, de acordo com a fase do empreendimento. Vale ressaltar que essas ações de redução são implementadas por meio da logística reversa de materiais e reutilização de insumos, como já destacados no tópico anterior.

Segundo os dados da companhia, o comportamento da geração de resíduos em termos relativos à área construída se dá da seguinte forma:

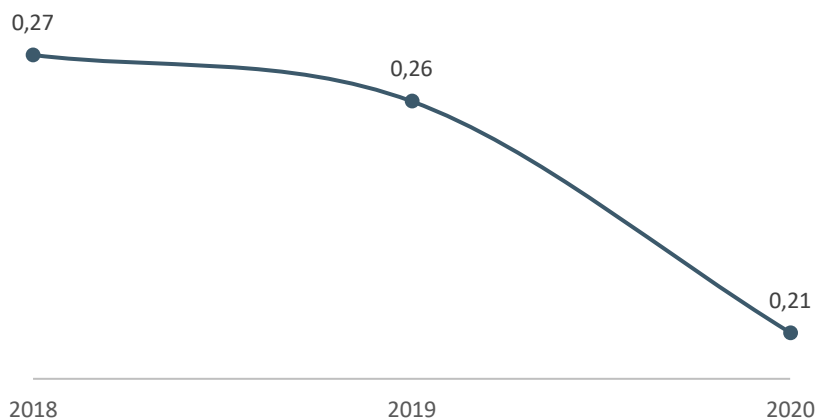


Gráfico 10 - Total de resíduos gerados (m³/m²) em relação à área construída

Ao contrário dos outros indicadores, a geração de resíduos está em patamares próximos das metas estabelecidas pela companhia.

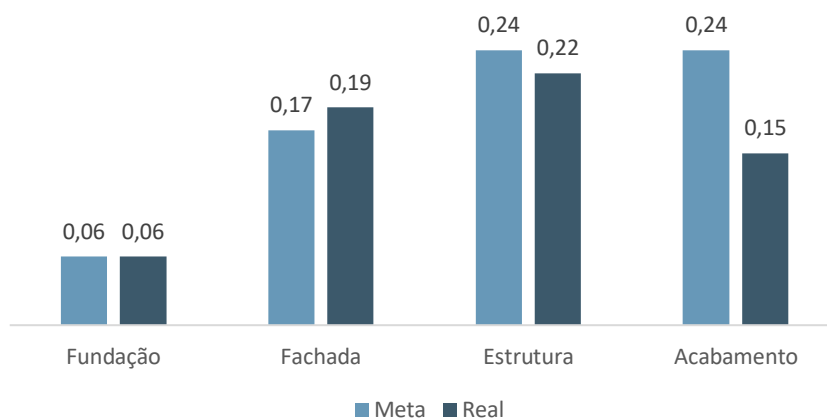


Gráfico 11 - Metas estabelecidas e resultados alcançados em termos de geração de resíduos em 2020, por fase do empreendimento

Além disso, também há queda na intensidade de geração de entulho nas obras da empresa.

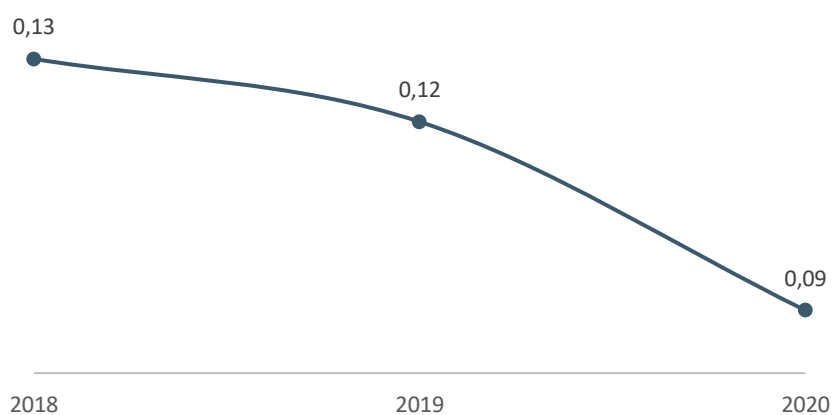


Gráfico 12 - Total de entulho gerado (m³/m²) em relação à área construída



MUDANÇAS CLIMÁTICAS

O setor de construção civil é altamente intensivo em recursos naturais (água, energia e materiais), com uma diversa e ampla cadeia de fornecimento de materiais. Além de aspectos ligados às emissões da cadeia e uma potencial precificação de carbono (que tem potencial de impactar relevantemente o lado financeiro da operação), vale ressaltar que existem outros riscos decorrentes das mudanças climáticas em suas operações, com destaque aos físicos (eventos climáticos extremos, chuvas, desastres naturais, etc) e regulatórios (proibição no uso de determinados insumos, exigências mais rígidas para incorporadoras).

A gestão interna da Tegra no tema está associada a práticas de realização de um inventário de emissões das construções e da compensação de 100% dessas por meio da compra de créditos de carbono. Vale ressaltar que o seu primeiro inventário de emissões de GEE foi feito em 2020, mostrando que 99% delas são provenientes do escopo 3 (emissões indiretas). A fim de trabalhar essa questão, destaca parcerias com fornecedores de concreto e aço (esses responsáveis por 70% do escopo 3) para desenvolvimento de materiais com menor intensidade de emissões, com destaque ao Spectra, já mencionado. O recorte do inventário de emissões está discriminado abaixo.

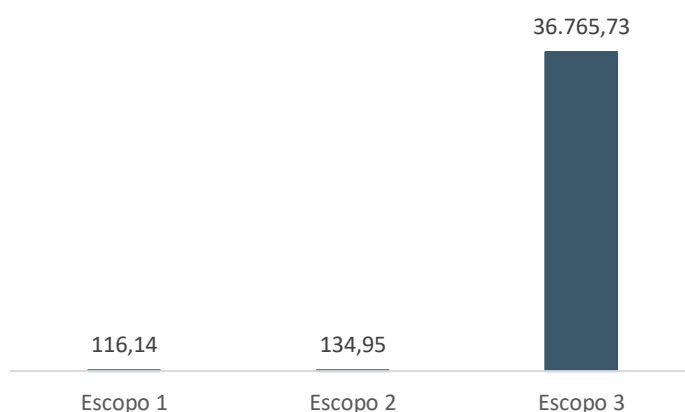


Gráfico 13 - Inventário de emissões de GEE da Tegra no ano de 2020

Todavia, ainda há espaço para melhora no indicador. Apesar de citar o risco climático como um dos temas de maior relevância em sua matriz de materialidade, a empresa não responde ao CDP, por exemplo. Também não foram evidenciados estudos ou processos internos estruturados que mensurem e quantifiquem riscos climáticos.

BIODIVERSIDADE

A concepção de empreendimentos necessita atender legislações ambientais, além da elaboração de estudos de impactos na biodiversidade de entorno. O não atendimento a tais condicionantes



pode ocasionar autuações e multas. A Tegra cita que opera somente em áreas urbanizadas, em terrenos com vegetação isolada.

Nos casos em que se ocorre intervenção sobre a vegetação, a empresa cita que, previamente, obtém as licenças e realiza um estudo de recomposição das árvores que são suprimidas. A incorporadora também adquire insumos de sua cadeia de valor que podem estar associados a práticas de desmatamento, e a exigência da certificação FSC na aquisição da madeira para portas (para as demais finalidades, há monitoramento através do DOF).

CONFORMIDADE, INFRAÇÕES, PROCESSOS E MULTAS

Os riscos ambientais da Tegra são mais palpáveis de se materializarem durante a execução de obras, com o descarte incorreto de resíduos e o não cumprimento de condicionantes ambientais. Em adição, alguns insumos são sensíveis do ponto de vista socioambiental, a exemplo da madeira e seu lastro com o desmatamento ilegal, como já explicado.

Embora a organização não reporte possui planos de ação específicos para emergências ambientais, não foram encontrados incidentes, multas ou sanções dessa natureza nos últimos anos.



AVALIAÇÃO ESG – ASPECTOS SOCIAIS

SAÚDE E SEGURANÇA OCUPACIONAL

Saúde e Segurança Ocupacional é um dos temas de maior relevância em sua matriz de materialidade. A fim de endereçar a questão, mantém um Sistema de Gestão de Saúde e Segurança do Trabalho, que atende 100% da sua força de trabalho, e é estruturado em cinco pilares:

- Liderança;
- Monitoramento;
- Gestão de Riscos;
- Controle;
- Educação

Em adição, estabelece um Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho (SESMT), além de contar com equipes de Saúde e Segurança do Trabalho e um Comitê de Segurança, este que foi criado em 2020 para auxiliar na tomada de decisão referente à Covid-19 e definição de protocolos.

Embora não mencione possuir certificações como a ISO 45.001 ou a OHSAS 18.001, a organização cita iniciativas de mitigação ao risco de ocorrência de acidentes. Dentre as medidas, estão promoção de campanhas e palestras, disponibilização de canais de queixas e denúncias, auditorias quinzenais e o uso da plataforma digital RC9 (que compila indicadores como nota, ranking de notas, pontos críticos e não conformidades). Ademais, destaca que as equipes de Saúde e Segurança do Trabalho acompanham o cotidiano das obras.

Segundo a Tegra, o seu objetivo é atingir o índice de zero incidentes de alto risco em todos os canteiros e ser *benchmark* no setor. A companhia reporta indicadores referentes a acidentes com afastamentos e lesões, tanto para colaboradores quanto para terceiros.

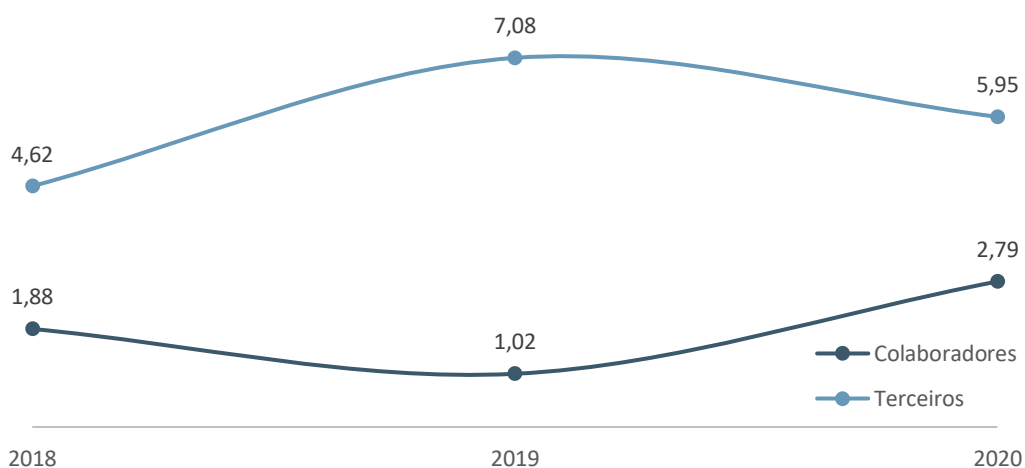


Gráfico 14 - Taxa de acidentes com afastamentos da Tegra

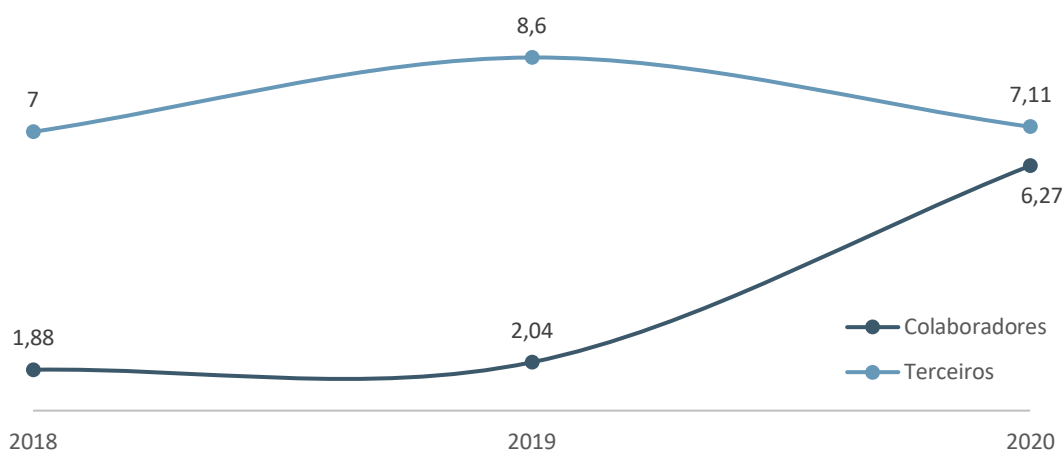


Gráfico 15 - Taxa de lesões da Tegra

Não foram registrados óbitos (com colaboradores ou terceiros) em suas atividades nos últimos 3 anos adjacentes ao exercício. Além disso, nota-se que as taxas referentes a terceiros são historicamente mais altas que as de colaboradores próprios – um ponto de atenção para os prestadores de serviço da empresa.

DIVERSIDADE

Diversidade é um dos temas mais críticos para a empresa, sobretudo de gênero, uma vez que o setor é predominantemente masculino. A fim de endereçar isso, a companhia apresenta algumas iniciativas, como a adesão ao Women’s Empowerment Principles (WEPs), da ONU Mulheres, compromisso de fomentar a inclusão e a equidade de gênero interna. Aliado à iniciativa, cita que instituiu o Programa “Mulheres da Tegra”, que estipula conversas gerais sobre o tema.

Embora o grupo disponibilize um espaço em seu canal de denúncias para tratar de discriminação (e não foram registrados incidentes relevantes no tema), não há sinais de que o Conselho de Administração participe dessas discussões, ou que coloque a diversidade de gênero como um dos critérios para escolha de seus membros (não há mulheres no órgão). Ademais, a companhia não apresenta indicadores no tema, como a razão matemática entre a remuneração média de mulheres frente aos homens.

GESTÃO DE FORNECEDORES E TERCEIROS

A cadeia de suprimentos da Tegra é composta por cerca de 2,5 mil fornecedores de 180 categorias distintas. Em 2020, foram gastos R\$ 775,21 milhões com esses *stakeholders*.

A organização possui um Portal do Fornecedor para homologação de seus parceiros comerciais e determina algumas exigências, sendo, umas delas, a adesão ao seu Código de Conduta. O aceite de documentos de alta criticidade deve ser renovado a cada seis meses, os de baixa criticidade a



cada 12 meses e os não críticos a cada 24 meses. Segundo a companhia, todos os provedores passam por um processo de *due diligence*, antes da contratação.

Ademais, além de estipular cláusulas socioambientais no estabelecimento de todos os seus contratos, a incorporadora reporta que, a partir de 2020, passou a observar fatores ambientais como critérios de seleção. Sendo assim, há alguns procedimentos que são determinados para o relacionamento comercial, sendo eles:

- Cumprimento da legislação ambiental e da Política Nacional de Resíduos Sólidos aplicáveis nos locais da atividade;
- Coibir degradação do meio ambiente;
- Nas categorias de alta criticidade, os provedores devem apresentar licenças ambientais, alvarás de funcionamento, autorizações de agências competentes, selo *Forest Stewardship Council* (FSC) e processo contínuo de auditoria das origens de madeira natural extraída;
- Para prestadores de serviços de mão de obra, a exigência de estar em conformidade com a documentação trabalhista e previdenciária;
- Inocorrência de casos de trabalho escravo, ou análogo à escravidão ou de exploração infantil;

Além disso, a empresa cita que a área de *Compliance* analisa listas restritivas e a área de performance realiza auditorias acerca do cumprimento das exigências estipuladas. A Tegra ainda reporta que existem metas socioambientais internas em relação à conformidade e que os resultados compõem parte da bonificação de colaboradores. Para o ano de 2021 a organização se compromete a incorporar rotinas de verificação e rastreabilidade de pedras naturais, como mármore e granitos, conforme previsto no selo de certificação AQUA.

Todavia, embora não tenham sido identificadas multas ou sanções ambientais no ciclo de análise, apenas 20,92% dos novos fornecedores contratados foram escolhidos sob exigências dessa natureza. Em adição, apenas 13,37% dos novos provedores foram selecionados com base em critérios sociais.

RELACIONAMENTO COM CLIENTES

Apesar de citar que monitora as reclamações dos seus clientes por meio de veículos como o site Reclame Aqui, não há indícios de que haja pesquisas de satisfação de clientes, como o NPS. Em 2021, sua nota na plataforma foi 7,2, enquanto os consumidores a avaliaram com nota 6,17, ambos os resultados estando abaixo da sua meta de 7,7.

Adicionalmente, a Tegra apresenta que possui uma Política de Privacidade para gestão de dados de clientes, a fim de atender à LGPD. Vale destacar que o tema vêm se tornando cada vez mais relevante. Como ilustração disso, a incorporadora declara que, em 2020, recebeu seis queixas formais sobre violação de privacidade ou perda de dados de clientes, sendo que nenhuma dessas vieram de agências reguladoras.

COMUNIDADES DE ENTORNO



A companhia possui um programa de relacionamento com as comunidades no entorno de seus empreendimentos denominado de “Gentilezas Urbanas”. Segundo a empresa, as práticas vão além das exigências legais.

Inicialmente, realiza um mapeamento de *stakeholders* que envolve três etapas:

- 1- Pesquisa remota com lideranças públicas (subprefeituras, delegacias, hospitais, ONGS, líderes de conselhos de segurança e associações de bairro) subprefeituras, delegacias, hospitais, ONGS, líderes de conselhos de segurança e associações de bairro);
- 2- Ação porta a porta, realizada de maneira presencial, no qual informações relevantes das atividades da empresa são divulgadas;
- 3- Estabelecimento de reuniões periódicas a fim de obter melhorias na infraestrutura local

Segundo a Tegra, todas as queixas recebidas pelos canais de relacionamento com a vizinhança são avaliadas e repassadas para os responsáveis. Ademais, desde a criação do programa, foram investidos cerca de R\$ 2,5 milhões em suas iniciativas (0,5% da sua Receita Operacional Líquida de 2020).

Entretanto, não foi encontrado um programa específico para tratar de casos de realocação em caso de desapropriação.

HISTÓRICO DE INCONFORMIDADES COM *STAKEHOLDERS*

Em 2019, uma Ação Civil Pública foi movida pela Associação dos Moradores do Jardim Guedala contra a empresa, no qual alegavam violação ao Plano Diretor e que a construção dos empreendimentos iria descaracterizar a região. Em novembro de 2020, a Justiça de São Paulo anulou os alvarás concedidos pela prefeitura. A juíza que avaliou o caso identificou que a prefeitura havia reclassificado apenas o quarteirão da obra como “Zona de Centralidade”, enquanto todas as demais ruas do bairro ainda estavam abrangidas pelo Plano Diretor. Em março de 2021, foi dado provimento ao recurso da TGSP-39, de modo a julgar improcedente os pedidos da associação. Contra referida decisão, em julho de 2021, a associação interpôs recurso especial com novo pedido liminar para suspensão das obras, todavia, referido recurso foi inadmitido em janeiro/22, e contra esta decisão ela interpôs um outro recurso (AIDDRESP), que está pendente de julgamento. Atualmente, a ação encontra-se com chance de perda remota. Em caso de perda, a ação pode resultar na demolição da construção do empreendimento e devolução dos valores pagos pelos clientes para aquisição dos imóveis.



AVALIAÇÃO ESG – ASPECTOS DE GOVERNANÇA

ESTRUTURA DE GESTÃO DA EMPRESA

A estrutura de governança da empresa é composta pela Diretoria-Executiva, Comitês e Conselho de Administração, este que dispõe de um Presidente e três Conselheiros. No entanto, não há membros independentes no órgão. Já a Diretoria-Executiva é composta pelo Diretor-Presidente, pelo Diretor Financeiro, pelo Diretor de Construção, Diretor Jurídico, Diretor da Unidade de negócio SP e RJ, Diretora de Assuntos Corporativos e Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Em relação aos Comitês de assessoramento da alta liderança, a Tegra estrutura diversos órgãos em nível executivo, tais como:

- Comitê de Ética, Compliance e Proteção de Dados;
- Comitê de Gente, Performance e Remuneração;
- Comitê Financeiro e de Investimentos;
- Comitê de Auditoria;
- Comitê de Sustentabilidade e de Excelência Operacional e Riscos;

Em nível operacional, também cita o Comitê de Segurança, que estipula protocolos de prevenção de acidentes, fornecimento de EPIs e acompanhamento da saúde ocupacional dos trabalhadores.

Além disso, em 30 de setembro de 2020, a Tegra Incorporadora S.A. realizou uma reorganização societária que resultou na cisão parcial de projetos imobiliários, além de ativos e passivos específicos selecionados, para a TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/ME 30.213.493/0001-09). Por sua vez, a Tegra Incorporadora S.A. (CNPJ/ME 07.700.557/0001-84) alterou a sua denominação social para ERBE Incorporadora S.A. (“ERBE”) e a TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/ME 30.213.493/0001-09) alterou a sua denominação social para Tegra Incorporadora S.A. (“Tegra”).

A cisão parcial foi realizada sem qualquer coobrigação ou solidariedade entre a Tegra e a ERBE, nos termos do artigo 233, parágrafo único, da Lei das S.A., ficando a Tegra, portanto, responsável apenas pelos direitos, obrigações e contingências decorrentes e/ou relacionados aos elementos ativos e passivos que lhe foram transferidos. A operação de reorganização societária teve como objetivo segregar as operações da ERBE, a fim de otimizar o foco da Tegra nos empreendimentos lançados nos últimos anos e, também nos futuros.

Vale frisar que a ERBE possui histórico em questões relacionadas a trabalho escravo e *dumping* social, com um caso específico datado de 2013 e julgado improcedente em 2017.

POLÍTICAS CORPORATIVAS, CÓDIGOS E CERTIFICAÇÕES

As informações ESG da companhia estão reportadas em seu site, Relatório de Sustentabilidade e em demais documentos regulatórios (Formulário de Referência, políticas, etc). Em adição, a



empresa disponibiliza suas diretrizes institucionais, como Política de Remuneração, Política de Indicação, Política de Gestão de Riscos, Política Antissuborno e Anticorrupção e Política de Transações com Partes Relacionadas.

Além dessas, conta com um Código de Conduta, que é respaldado por um Programa de Integridade aplicável a seus colaboradores. Segundo a incorporadora, todos os empregados passam por quatro treinamentos de Compliance, no qual são abordados temas materiais ao seu negócio, como relacionamento com o poder público, conflito de interesses e políticas internas. No caso de ocorrência de desvios éticos, disponibiliza o seu Canal Confidencial, aberto ao recebimento de denúncias de funcionários e terceiros. Os chamados são apurados pela Auditoria Interna, que se reporta ao Comitê de Ética, Compliance e Proteção de Dados para avaliação de consequências. Todavia, a organização não discrimina o volume de manifestações recebidas em seu canal.

Vale destacar que a Tegra também possui uma Política de Sustentabilidade, que foi fundamentada com base na ISO 26.000:2010 e os Indicadores Ethos para Negócios Sustentáveis (versão 2013). A diretriz estabelece princípios gerais assumidos pela incorporadora e integra junto à compromissos de sustentabilidade assumidos pelo grupo para os anos de 2020 e 2021. Dentre as metas, estão melhorias na satisfação de clientes, zerar acidentes, implementação de práticas de logística reversa, estabelecimento de ações de engajamento dos ODS, entre outras.

Além disso, destaque positivo para a tempestividade do Relatório de Sustentabilidade da empresa. Segundo a carta de asseguração limitada do documento, o último *report* ficou pronto em 26 de março de 2021, 3 meses depois do término do ano base do relatório.

HISTÓRICO DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

Não foram encontrados episódios negativos relacionados à estrutura atual da Tegra. Há um caso mapeado envolvendo o pagamento de propina para servidores públicos em 2013, mas está atrelado à ERBE.



EMPREENDIMENTOS FINANCIADOS

O total incorrido em custos desde março de 2019, para os empreendimentos escolhidos, é de R\$ 291,9 milhões, ou seja, maior que o valor da emissão. Entende-se, portanto, que a emissão cobre com folgas os valores reembolsados, garantindo que 100% dos recursos sejam encaminhados para os devidos fins. Como dito anteriormente, todos possuem certificação AQUA “Very Good”.

Os CNPJs dos 5 empreendimentos escolhidos estão cadastrados com o CNAE 41.10-7-00 (Incorporação de empreendimentos imobiliários), que segundo a resolução CONAMA 237/1997, dispensa de licenciamento ambiental. Segundo consultas feitas nas fontes públicas, nenhum dos empreendimentos também está localizado em áreas embargadas pelo Ibama. Ainda, como nenhum dos empreendimentos se encontra finalizado, tanto AVCB quanto “Habite-se” ainda não se encontram disponíveis. Também foi apresentado Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) para todos os empreendimentos, exceto para o L’Harmonie Vila Mariana, que ainda se encontra em fase de vendas/stand. Abaixo, segue o detalhe de cada um dos empreendimentos.

GRAVURA PERDIZES

Início do Projeto: 01/11/2021

Previsão de Término: 30/11/2023

Custos incorridos a partir de março de 2019: R\$ 54,9 milhões

% incorrida frente ao custo total estimado do projeto: 33,2%

Localização: Rua Aimberê, 2022 - Perdizes, São Paulo – SP



Mapa 1 - Localização do Gravura Perdizes



Além do PGRCC, também foram disponibilizados os seguintes alvarás válidos:

- Alvará de Aprovação de Edificação Nova;
- Alvará de Execução de Edificação Nova;
- Alvará de Autorização de Implantação e/ou Utilização de Estande de Vendas;
- Alvará de Autorização de Avanço do tapume sobre parte do passeio público.

Em parecer técnico emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), é frisado que uma das áreas do imóvel possui suspeita de contaminação, visto que anteriormente era pertencente a um posto de combustíveis. Após investigação, foram identificadas as seguintes vias de exposição que geram riscos acima dos níveis aceitáveis pelo órgão, todas localizadas na área do antigo posto:

- Explosividade devido à presença de metano no solo;
- Vapores do solo: inalação em ambientes fechados residenciais e comerciais.

A Tegra disponibilizou o Plano de Intervenção de tal área, que pode ser resumido nas seguintes frentes:

- Remoção do solo contaminado por Benzeno, N-nonano e Acroleína e destinação como Resíduo Classe I – Perigoso;
- Remoção e destinação adequada da camada de argila orgânica, possível fonte geradora de Metano;
- Amostragem de parede e fundo de cava na área onde houve a remoção de solo contaminado;
- Implantação de uma trincheira drenante de brita (próximo ao nível de água), interligada a elementos drenantes para exaustão passiva de gases.

O parecer técnico da CETESB conclui que é favorável ao plano de intervenção, classificando a área como Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu), propondo também acompanhamento do projeto, devendo ser apresentados relatórios de monitoramento para o órgão. Destaca-se que, para a emissão do "Habite-se" será necessária nova manifestação da CETESB sobre os relatórios da execução do plano de intervenção.

HOME BOUTIQUE BY TEGRA

Início do Projeto: 01/04/2021

Previsão de Término: 31/03/2023

Custos incorridos a partir de março de 2019: R\$ 53,5 milhões

% incorrida frente ao custo total estimado do projeto: 48,7%

Localização: Rua Comendador Queirós, 80a – Icaraí, Niterói – RJ



Mapa 2 - Localização do Home Boutique

Além do PGRCC, também foi disponibilizado a licença de obras (documento que dá direito ao início da obra) válida até 12/07/2022. Segundo o cronograma disponibilizado pela obra, o projeto começou em abril de 2021, mas essa etapa contempla apenas o processo de contratação de insumos, como aço e concreto usinado. As obras estão previstas para começar em fevereiro de 2022, portanto, para o estágio atual, alguns alvarás ainda não foram emitidos.

Durante a etapa de monitoramento (após 12 meses da emissão desse parecer), será verificada a emissão dos alvarás, seguindo o cronograma do empreendimento.

Além disso, o Home Boutique conta com um Relatório Ambiental Simplificado, que traz os principais impactos durante as fases de planejamento, implantação e operação do empreendimento. Segundo o Parecer de Análise do relatório emitido pela Prefeitura de Niterói-RJ, todas as exigências solicitadas foram cumpridas, além da companhia apresentar medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos gerados, estando o empreendimento apto a receber autorização ambiental.

L'HARMONIE VILA MARIANA

Início do Projeto: 02/05/2022

Previsão de Término: 31/07/2024

Custos incorridos a partir de março de 2019: R\$ 30,4 milhões

% incorrida frente ao custo total estimado do projeto: 19,7%

Localização: Rua Manoel de Paiva, 156 – Vila Mariana, São Paulo – SP



Mapa 3 - Localização do L'Harmonie Vila Mariana

Além do PGRCC, também foram disponibilizados os seguintes alvarás válidos:

- Alvará de Aprovação de Edificação Nova;
- Alvará de Execução de Edificação Nova;
- Alvará de Autorização de Implantação e/ou Utilização de Estande de Vendas;
- Alvará de Execução de Demolição (de todos os 11 lotes onde vai ser construído o empreendimento).

Além disso, segundo parecer técnico da CETESB, 6 dos 11 lotes não possuem histórico de ocupação comercial/industrial. Somente em 3 deles foram identificadas áreas potenciais de contaminação: uma borracharia, uma gráfica e uma oficina de motos. As investigações confirmatórias demonstram que as áreas não são classificadas como Áreas Contaminadas sob Investigação (ACI) ou Áreas Contaminadas com Risco Confirmado (ACRI), não sendo necessária a realização das demais etapas de Gerenciamento de Área Contaminadas.

SQUARE GARDEN

Início do Projeto: 01/03/2021

Previsão de Término: 31/05/2023

Custos incorridos a partir de março de 2019: R\$ 97,5 milhões

% incorrida frente ao custo total estimado do projeto: 53,1%

Localização: Rua Barão de Jaceguai, 1875 – Campo Belo, São Paulo – SP



Mapa 4 - Localização do Square Garden

Além do PGRCC, também foram disponibilizados os seguintes alvarás válidos:

- Alvará de Aprovação de Edificação Nova;
- Alvará de Execução de Edificação Nova;

Além disso, não foi identificada como área contaminada no cadastro da CETESB, e segundo a avaliação ambiental preliminar realizada no terreno, não são necessários estudos adicionais de investigação, uma vez que a ocupação histórica nos lotes analisados é predominantemente de uso residencial/comercial, não apresentando potencial de contaminação ou alteração da qualidade ambiental.

TEG VILA CARRÃO

Início do Projeto: 03/05/2021

Previsão de Término: 27/02/2023

Custos incorridos a partir de março de 2019: R\$ 55,6 milhões

% incorrida frente ao custo total estimado do projeto: 40,9%

Localização: Rua Atucuri, 214 – Chácara Santo Antônio, São Paulo – SP



Mapa 5 - Localização do TEG Vila Carrão

Além do PGRCC, também foram disponibilizados os seguintes alvarás válidos:

- Alvará de Aprovação de Edificação Nova;
- Alvará de Execução de Edificação Nova;

Há 5 áreas no entorno de 500 metros que constam no cadastro de Áreas Contaminadas e Reabilitadas do Estado de São Paulo, porém, devido a posição, a distância e o estágio de gerenciamento em que se encontram, pode-se concluir que as mesmas não possuem influência sobre a área do TEG Vila Carrão. Além disso, foi mapeado na avaliação preliminar que um dos lotes do terreno foi ocupado na década de 60 e 70 por uma empresa recuperadora de borracha, de 1980 a 2008 por uma empresa de fabricação de cobertores que sofreu um incêndio em 1999, e de 2008 a 2010 foi utilizado como depósito de móveis, sendo que atualmente a área encontra-se desocupada, havendo apenas o esqueleto das estruturas utilizadas pela indústria de cobertores.

Entretanto, na etapa de investigação obrigatória, foi verificado que não há contaminação no solo ou na água subterrânea do terreno, não sendo necessário das demais etapas de gerenciamento de áreas contaminadas.

Entretanto, ressalta-se que a desmobilização das atuais instalações deverá ter acompanhamento técnico-ambiental especializado, e o andamento de tais atividades será acompanhado no relatório de monitoramento.



RECOMENDAÇÕES

CLIMA

Recomenda-se que a empresa divulgue suas informações referentes à gestão climática na plataforma do CDP. As informações são discriminadas segundo o padrão da TCFD, discriminando a governança responsável pelo tema, os riscos identificados, a magnitude esperada caso os riscos se materializem, as oportunidades mapeadas, metas relativas à redução de emissões, além de trazer o inventário da empresa. As informações também são avaliadas pela plataforma, que gera uma nota referente ao desempenho climático da empresa (podendo ser utilizada no futuro como um indicador a ser acompanhado).

CERTIFICAÇÃO AQUA

Recomenda-se que a empresa busque, no futuro, níveis de certificação acima do “Very Good”, a fim de demonstrar a constante evolução e aperfeiçoamento dos processos que realiza. Pelos dados disponibilizados, verificou-se que, apesar da nota global de todos ser a mesma, o desempenho individual em cada tema variou. Em um caso hipotético onde a máxima avaliação recebida em cada item fosse destinada para apenas uma edificação, o patamar atingido seria de “Excellent”, por exemplo. Isso demonstra que há capacidade para a empresa entregar projetos com adicionalidades ainda maiores no futuro.

CERTIFICAÇÕES

A ISO 14001 e 45001 dizem respeito aos Sistemas de Gestão Ambiental e de Saúde e Segurança, respectivamente. A posse de tais certificações evidencia e atesta a robustez nos processos da companhia, especialmente no canteiro de obras, garantindo que certos processos estão sendo respeitados e realizados conforme as normas pedem.

CLIENTES E COMUNIDADES

Recomenda-se o *disclosure* de maiores dados referentes à gestão de clientes da empresa. Informações como o NPS (caso haja tal medição) e como ele é utilizado para melhorias de processos são opções, por exemplo. Além disso, a companhia atua num setor sensível a desapropriações e deslocamentos de famílias, especialmente por conta de rachaduras causadas pelo impacto das obras no entorno ou por motivos comerciais (compra de terrenos). Trazer as principais iniciativas da empresa nesses temas (como mapeia, como mitiga, quais foram os episódios mais recentes) é visto como uma boa prática.



FORMULÁRIO DE REVISÃO EXTERNA – GREEN BOND PRINCIPLES

SEÇÃO 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome do Emissor/Cedente: Tegra Incorporadora

Nome do fornecedor de revisão (avaliação externa): RESULTANTE ESG (ASB Assessoria Empresarial Ltda. ME)

Data de preenchimento deste formulário: 02/03/2022

Data de publicação da revisão (avaliação externa): A ser determinado

SEÇÃO 2. VISÃO GERAL DA REVISÃO (AVALIAÇÃO EXTERNA)

ÂMBITO DA REVISÃO

A revisão avaliou os seguintes elementos e confirmou seu alinhamento com os GBPs:

- | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Uso dos recursos | <input checked="" type="checkbox"/> | Processo para avaliação e seleção de projetos |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gerenciamento dos recursos | <input checked="" type="checkbox"/> | Comunicação |

FUNÇÃO DO FORNECEDOR DA REVISÃO

- | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Consultoria (incl. 2ª opinião) | <input type="checkbox"/> | Certificação |
| <input type="checkbox"/> | Verificação | <input type="checkbox"/> | Rating |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): | | |

SEÇÃO 3. REVISÃO DETALHADA

1. USO DOS RECURSOS

Comentário geral da seção: A Tegra é uma incorporadora de edifícios de alto padrão, com forte presença no estado de São Paulo e Rio de Janeiro. Os recursos desta operação serão utilizados como reembolso de custos de projetos com certificação AQUA, que desde janeiro de 2021 compõe 100% das construções da empresa.

Categorias de uso dos recursos, de acordo com GBP:

- | | | | |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Energias renováveis | <input type="checkbox"/> | Eficiência energética |
| <input type="checkbox"/> | Prevenção e controle da poluição | <input type="checkbox"/> | Gestão Sustentável dos recursos naturais vivos |



- | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Conservação da biodiversidade terrestre e aquática | <input type="checkbox"/> | Transporte limpo |
| <input type="checkbox"/> | Gestão sustentável da água | <input type="checkbox"/> | Adaptação às mudanças climáticas |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Produtos eco eficientes, tecnologias e processos de produção | <input type="checkbox"/> | Outro (<i>por favor, especifique</i>): |
| <input type="checkbox"/> | Desconhecido na emissão, mas atualmente esperado para estar em conformidade com as categorias GBP ou outras áreas elegíveis ainda não declaradas em GBP | | |

2. PROCESSO DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DE PROJETOS

Comentário geral da seção: Os empreendimentos precisam, no mínimo, estar na categoria “Very Good” da certificação AQUA. Além disso, toda a parte legal do empreendimento precisa estar em dia, como licenciamentos ambientais, alvarás e plano de gerenciamento de resíduos.

Avaliação e seleção

- | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Critérios definidos e transparentes para projetos elegíveis para recursos com títulos verdes | <input checked="" type="checkbox"/> | Processo documentado para determinar se os projetos se encaixam em categorias definidas |
| <input type="checkbox"/> | Critérios de resumo para avaliação e seleção de projetos publicamente disponíveis | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): |



Informações sobre responsabilidades e prestação de contas

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Critérios de avaliação / seleção sujeitos a consultoria ou verificação externa | <input type="checkbox"/> | Avaliação interna |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): | | |

3. GESTÃO DOS RECURSOS

Comentário geral da seção:

Conforme a escritura da emissão, os recursos desta operação (R\$ 265.000.000,00) serão destinados à reembolso de custos de empreendimentos (terreno, vendas, construção e incorporação).

Acompanhamento dos recursos:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | O Green Bond procede segregado ou rastreado pelo emissor de maneira sistemática |
| <input type="checkbox"/> | Divulgação dos tipos pretendidos de instrumentos de investimento temporário para recursos não alocados |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |

Divulgação adicional:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Alocações apenas para investimentos futuros | <input type="checkbox"/> | Alocações para investimentos existentes e futuros |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Alocação para desembolsos individuais | <input type="checkbox"/> | Alocação a um portfólio de desembolsos |
| <input type="checkbox"/> | Divulgação do saldo da carteira de receitas não alocadas | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |

4. COMUNICAÇÃO

Comentário geral da seção: A Tegra deve manter seus padrões de comunicação sobre a evolução de práticas ESG em seu Relatório de Sustentabilidade, que é disponibilizado anualmente. Além disso, está previsto monitoramento depois de 12 meses da emissão para verificação da alocação de recursos, onde indicadores que mostrem a adicionalidade trazida nas obras sejam discriminados.

Relato do uso dos recursos:



- | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Projeto por projeto | <input checked="" type="checkbox"/> | Em um portfólio de projetos |
| <input type="checkbox"/> | Vínculo com título (s) individual (is) | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |

Informações relatadas

- | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Montantes alocados | <input checked="" type="checkbox"/> | Participação financiada em Green Bond do investimento total |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) | | |

Frequência:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anual | <input type="checkbox"/> | Semi anual |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) | | bianual |

Relatório de impacto

- | | | | |
|--------------------------|--|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Projeto por projeto | <input checked="" type="checkbox"/> | Em um portfólio de projetos |
| <input type="checkbox"/> | Vínculo com título (s) individual (is) | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): |

Frequência:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anual | <input type="checkbox"/> | Semi anual |
| <input type="checkbox"/> | Outros (em conjunto com o relatório de uso dos recursos) | | |

Informações relatadas (esperadas ou ocorridas):

- | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Emissões/redução de GEE | <input checked="" type="checkbox"/> | Economia de energia |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): Conforme as obras avancem, é esperado que outros indicadores ESG | | |



sejam relatados, a fim de demonstrar a adicionalidade trazida nos empreendimentos.

Meios de divulgação

- | | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Informação publicada no relatório financeiro | <input checked="" type="checkbox"/> | Informações publicadas em relatório de sustentabilidade |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Informações publicadas em documentos ad hoc | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Relatórios revisados (se sim, especifique quais partes do relatório estão sujeitas a revisão externa): Relatório de acompanhamento da emissão de green bond por empresa de avaliação externa. | | |

LINKS ÚTEIS (por exemplo, para revisar a metodologia ou credenciais do provedor, a documentação do emissor etc.)

<p>Site da empresa</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Tegra Incorporadora - Imóveis em São Paulo, Campinas e RJ <p>Relatório de Sustentabilidade 2020</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Relatório de Sustentabilidade - Tegra RI (tegraincorporadora.com.br) <p>Relação com Investidores</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Home Page - Tegra RI (tegraincorporadora.com.br) <p>Publicações</p> <ul style="list-style-type: none">✓ <i>Climate Bonds Initiative. Critérios para Bioenergia sob os Climate Bonds Standards. Março de 2021</i>✓ RT_AQUA-HQE-Edifícios residenciais-2021.pdf (vanzolini.org.br)

ESPECIFICAR OUTRAS REVISÕES EXTERNAS DISPONÍVEIS, SE FOR CASO DISSO

Tipo (s) de Revisão fornecido:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Consultoria (incl. 2ª opinião) | <input type="checkbox"/> | Certificação |
| <input type="checkbox"/> | Verificação / Auditoria | <input type="checkbox"/> | Rating |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) | | |

Revisor(es): Resultante ESG

Data de publicação: 02/03/2022



SOBRE O PAPEL DOS FORNECEDORES DE SEGUNDA OPINIÃO E VERIFICADORES DE ACORDO COM O GBP

- (i) Revisão de consultores: Um emissor pode solicitar consultoria a consultores e / ou instituições com experiência reconhecida em sustentabilidade ambiental ou outros aspectos da emissão de um Green Bond, como o estabelecimento / revisão da estrutura de Green Bond de um emissor. As "segundas opiniões" podem se enquadrar nessa categoria.
- (ii) Verificação: Um emissor pode ter seu Green Bond, estrutura associada a Green Bond ou ativos subjacentes verificados independentemente por partes qualificadas, como auditores. Ao contrário da certificação, a verificação pode se concentrar no alinhamento aos padrões internos ou reivindicações feitas pelo emissor. A avaliação das características ambientalmente sustentáveis dos ativos subjacentes pode ser denominada verificação e pode fazer referência a critérios externos.
- (iii) Certificação: Um emissor pode ter sua estrutura Green Bond ou Green Bond associada ou o Uso de Recursos certificados de acordo com um padrão externo de avaliação verde. Um padrão de avaliação define critérios e o alinhamento com esses critérios é testado por terceiros / certificadores qualificados.

Rating: um emissor pode ter sua estrutura de Green Bond ou Green Bond associada classificada por terceiros qualificados, como provedores de pesquisa especializados ou agências de classificação. Os ratings de Green Bond são separados do rating ESG de um emissor, pois normalmente se aplicam a títulos individuais ou estruturas / programas de Green Bond.



Rua Paes Leme, 215, Sala 716 - Pinheiros
São Paulo - SP - 05424-150 Brasil

+55 11 3085.2279

www.resultante.com.br

Bruno Youssif

bruno.youssif@resultante.com.br

Lincoln Camarini

lincoln.camarini@resultante.com.br

Maria Eugênia Buosi

eugenia.buosi@resultante.com.br