



# TEGRA INCORPORADORA

CNPJ nº 30.213.493/0001-09

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### 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 Jundiá o empreendimento Tamboré Jundiá. 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 empresariais e iniciou desembolsos para suportar as obras iniciadas. No trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de três planos empresariais. 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

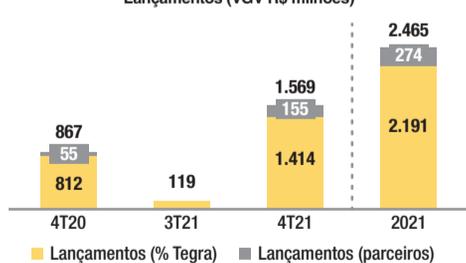
Indicadores	4T20	3T21	4T21	4T21 vs 3T21	2021
<b>Lançamentos</b>					
Empreendimentos lançados	6	1	8	+700%	14
VGV lançamentos (100%)	867.059	119.262	1.569.109	+1.216%	2.466.966
VGV lançamentos (% Tegra)	811.776	119.262	1.414.275	+1.086%	2.191.094
Participação Tegra	94%	100%	90%	n.a.	89%
Número de unidades lançadas	1.595	60	1.857	+2.995%	2.822
Área útil das unidades lançadas (m²)	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 (m²)	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 (m²)	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	+1.079%	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

### 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:

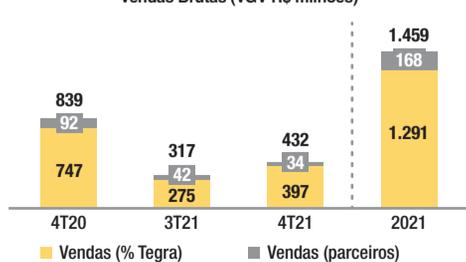
Empreendimento	Região	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	Tegra	Médio alto	126.844	126.844	8.815	256
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	Tegra	Alto	304.312	213.019	19.538	207
Flua	Rio de Janeiro	Tegra	Alto	96.144	96.144	9.026	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
Jundiá	Estado de SP	Tamboré	Alto	93.888	93.888	145.563	126
Total Tegra				1.475.221	1.320.387	113.212	1.731
Total Tamboré				93.888	93.888	145.563	126
<b>Total</b>				<b>1.569.109</b>	<b>1.414.275</b>	<b>258.775</b>	<b>1.857</b>

### Lançamentos (VGV R\$ milhões)



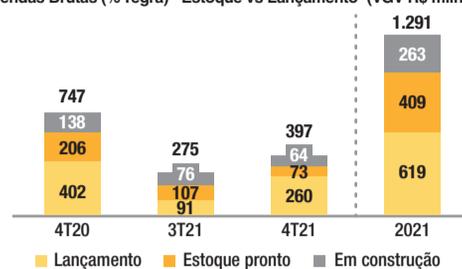
**Vendas Brutas:** As vendas brutas totalizaram R\$ 397 milhões (% Tegra) no 4T21, representando um aumento de 44% em relação ao 3T21.

### Vendas Brutas (VGV R\$ milhões)



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.

### Vendas Brutas (% Tegra) - Estoque vs Lançamento¹ (VGV R\$ milhões)



¹ 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.

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:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	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
Total Tegra	381.459	348.792	36.902	550
Total Tamboré	50.064	48.674	79.868	87
<b>Total</b>	<b>431.524</b>	<b>397.466</b>	<b>116.769</b>	<b>637</b>

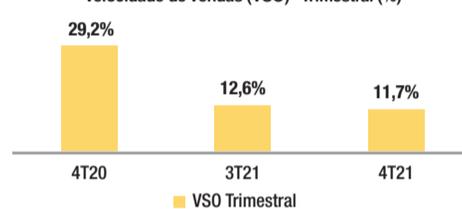
A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 4T21 por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	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).

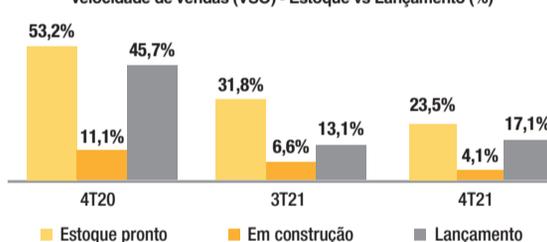
### Velocidade de Vendas (VSO) - Trimestral (%)



### Velocidade de Vendas (VSO) - Últimos 12 meses (%)



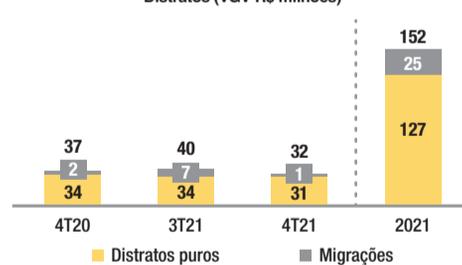
### Velocidade de Vendas (VSO) - Estoque vs Lançamento (%)



### 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)



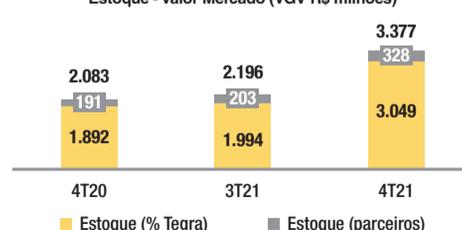
No 4T21, o volume de vendas líquidas atingiu R\$ 365 milhões (% Tegra) após a dedução dos distratos totais, incluindo distratos puros e migrações, conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 8% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um desfasamento 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:

	4T20	3T21	4T21	2021
<b>Distratos (R\$ mil)</b>				
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.

### Estoque - Valor Mercado (VGV R\$ milhões)



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>

continua →



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

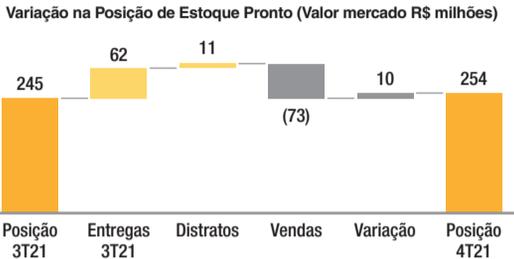
☆ continuação  
A tabela abaixo exibe a informações do estoque (% Tegra) ao final dos períodos por região e unidade de negócios:

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
Total Tegra	1.864.292	1.988.246	2.996.153
Total Tamboré	27.312	5.315	53.126
<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)

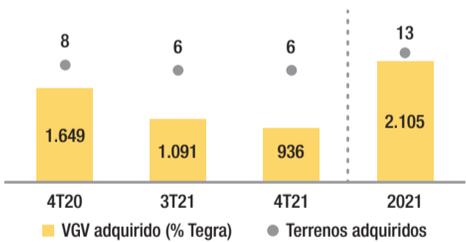


Banco de Terrenos por segmento (4T21) (% Tegra) (VGV em R\$ bilhões)



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).

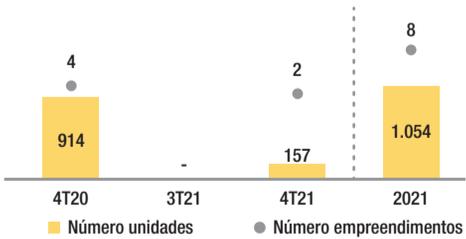
Aquisição de Banco de Terrenos (VGV R\$ milhões e quantidade)



**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.

Entregas (Número de Unidades e Empreendimentos)



**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.

Canteiros Ativos (quantidade)



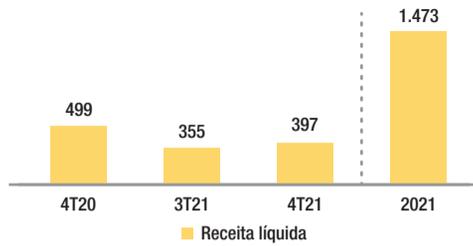
**Relatório da Administração da Tegra Incorporadora S.A.**

**Performance econômico-financeira**

**RECEITA**

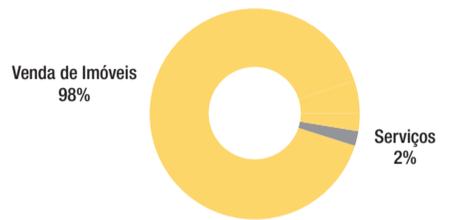
No 4T21, a receita líquida da Tegra atingiu R\$ 397 milhões e apresentou um aumento de 12% em relação ao 3T21 principalmente pelo maior volume de lançamentos.

Receita Líquida (R\$ milhões)



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

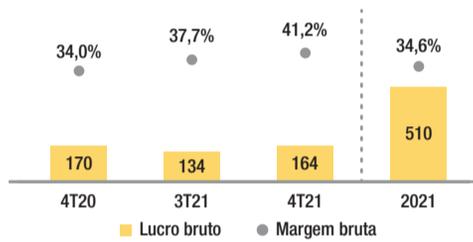
Composição por Tipo de Receita (4T21)



**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%.

Lucro Bruto e Margem Bruta (R\$ milhões e %)



**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.

**Despesas gerais e administrativas**

	4T20	3T21	4T21	2021
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:

**Outras despesas operacionais**

	4T20	3T21	4T21	2021
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:

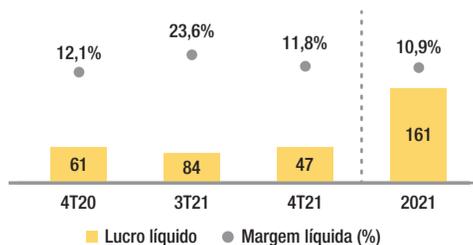
**Resultado financeiro**

	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 as 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.

Lucro Líquido e margem Líquidas (R\$ milhões e %)



**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.

**Contas a receber**

	4T20	3T21	4T21
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.

**Estoque de imóveis a comercializar**

	4T20	3T21	4T21
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.

**Obrigações associadas a compra terrenos**

	4T20	3T21	4T21
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 empresariais e iniciou desembolsos para suportar as obras iniciadas. No trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de três anos empresariais. O cronograma de amortização da dívida corporativa está demonstrado no gráfico abaixo:

Cronograma Amortização Dívida Corporativa (R\$ milhões)



**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 convertíveis 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 Cambui 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

—☆ continuação

## Relatório da Administração da Tegra Incorporadora S.A.

## ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	4T21	3T21	4T20	Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	100%	VGV (R\$ mi)	%Tegra		
<b>Circulante</b>	<b>2.471.104</b>	<b>2.545.852</b>	<b>2.156.794</b>	Terreno 1	RJ	Adquirido	Tegra	57	57			
Caixa e equivalentes de caixa	586.089	647.312	576.761	Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	120	120			
Aplicações financeiras	22.049	24.174	36.415	Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	131	65			
Contas a receber de clientes	785.409	749.520	566.688	Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	58	29			
Estoques de imóveis a comercializar	918.504	974.977	864.410	Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	112	112			
Tributos a compensar	8.587	9.405	19.520	Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	237	237			
Dividendos a receber	10.892	18.805	12.223	Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	112	112			
Despesas antecipadas	30.875	33.756	36.115	Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	221	157			
Outros ativos	108.699	87.903	44.662	Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	221	157			
<b>Não circulante</b>	<b>1.529.322</b>	<b>1.380.493</b>	<b>1.498.739</b>	Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	248	176			
Contas a receber de clientes	92.326	128.363	257.895	Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	248	176			
Estoques de imóveis a comercializar	689.751	663.273	660.468	Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	162	115			
Tributos diferidos	30.581	13.693	16.424	Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	162	115			
Contas a receber de partes relacionadas	15.042	7.572	7.003	Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	212	132			
Adiantamento para futuro aumento de capital	24.319	53.608	71.701	Terreno 15	SP	Adquirido	Tegra	212	132			
Outros ativos	1.404	4.294	7.463	Terreno 16	SP	Adquirido	Tegra	120	108			
Investimentos	412.498	251.459	222.507	Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	414	414			
Imobilizado	54.241	48.141	42.039	Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	157	157			
Intangível	209.160	210.090	213.239	Terreno 19	SP	Contratado	Tegra	189	189			
<b>Total ativo</b>	<b>4.000.426</b>	<b>3.926.345</b>	<b>3.655.533</b>	Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	150	150			
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4T21</b>	<b>3T21</b>	<b>4T20</b>	Terreno 21	SP	Contratado	Tegra	182	182			
<b>Circulante</b>	<b>552.990</b>	<b>572.185</b>	<b>647.400</b>	Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	232	232			
Empréstimos e financiamentos	87.287	94.466	205.781	Terreno 23	SP	Contratado	Tegra	227	227			
Fornecedores	53.324	70.112	64.668	Terreno 24	SP	Contratado	Tegra	234	234			
Partes relacionadas	40.177	25.371	10.797	Terreno 25	SP	Adquirido	Tegra	147	147			
Arrendamento mercantil	3.885	1.930	3.756	Terreno 26	SP	Contratado	Tegra	197	197			
Adiantamentos de clientes	139.805	171.929	134.433	Terreno 27	SP	Contratado	Tegra	226	113			
Contas a pagar por aquisição de terrenos	60.486	52.817	78.553	Terreno 28	SP	Contratado	Tegra	395	395			
Salários e encargos a pagar	39.360	35.752	28.818	Terreno 29	SP	Contratado	Tegra	253	253			
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	14.596	11.631	18.194	Terreno 30	SP	Adquirido	Tegra	174	174			
Tributos diferidos	10.047	12.000	4.544	Terreno 31	SP	Adquirido	Tegra	156	156			
Provisões	17.132	58.898	46.933	Terreno 32	SP	Adquirido	Tegra	310	310			
Dividendos a pagar	44.524	2.824	17.540	<b>Total Tegra</b>	RJ	Adquirido	Tegra	<b>6.277</b>	<b>5.531</b>			
Outros passivos	42.367	34.455	33.383	<b>Terrenos</b>	<b>Estado</b>	<b>Status</b>	<b>Unidade negócio</b>	<b>100%</b>	<b>%Tegra</b>			
<b>Não circulante</b>	<b>1.035.198</b>	<b>942.693</b>	<b>807.908</b>	Terreno 1	MG	Adquirido	Tamboré	65	51			
Empréstimos e financiamentos	544.716	579.044	433.664	Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	90	62			
Instrumentos financeiros derivativos	—	—	786	Terreno 3	SP	Adquirido	Tamboré	89	54			
Adiantamentos de clientes	350.701	259.630	234.665	Terreno 4	MG	Adquirido	Tamboré	36	24			
Arrendamento mercantil	13.836	16.574	17.002	Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	145	57			
Partes relacionadas	—	314	—	Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	149	89			
Contas a pagar por aquisição de terrenos	58.915	60.266	41.869	Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	136	53			
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	23	7.030	Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	188	113			
Tributos diferidos	27.077	25.093	49.188	Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	168	66			
Provisões	39.930	1.749	23.704	Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	193	116			
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>	<b>2.390.616</b>	<b>2.384.496</b>	<b>2.181.732</b>	Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	165	64			
Capital Social	295.069	295.069	215.069	Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	56	22			
Reserva de capital	1.920.052	1.921.255	1.921.255	Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	94	94			
Reserva de lucros	175.495	59.552	45.408	Terreno 14	SP	Adquirido	Tamboré	100	62			
Lucros Acumulados	—	108.620	—	Terreno 15	MG	Adquirido	Tamboré	193	117			
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>21.622</b>	<b>26.971</b>	<b>18.493</b>	Terreno 16	PR	Adquirido	Tamboré	120	64			
<b>Total Passivo e Patrimônio</b>	<b>4.000.426</b>	<b>3.926.345</b>	<b>3.655.533</b>	Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	88	59			
<b>ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA</b>	<b>4T20</b>	<b>3T21</b>	<b>4T21</b>	Terreno 18	MS	Adquirido	Tamboré	86	56			
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>82.269</b>	<b>82.458</b>	<b>38.512</b>	Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	95	95			
<b>Ajustes por:</b>				<b>Total Tamboré</b>				<b>2.256</b>	<b>1.317</b>			
Equivalência Patrimonial	(9.023)	(13.196)	14.356	<b>ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO</b>								
Depreciação e Amortização	10.234	3.528	3.064	<b>Empreendimento</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Segmento</b>			<b>%Evolução financeira</b>	<b>4T21</b>		
Provisões	500	5.149	11.407	Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto				5%		
Juros	4.813	6.374	8.215	Soma Perdizes	out-21	Médio alto				32%		
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(1.361)	(208)	98	Alenza Cambuí	jul-21	Alto				28%		
Receita de apropriação de permuta física	(12.938)	(33.722)	(27.135)	TEG Mooca	jun-21	Médio				19%		
Cancelamento de ações	—	—	(1.204)	Gravura Perdizes	abr-21	Alto				42%		
<b>Variação dos ativos e passivos operacionais:</b>				Neo Brooklin	abr-21	Médio alto				34%		
Contas a receber	(82.092)	(21.690)	1.966	TEG Mansões	mar-21	Médio				20%		
Estoque de imóveis a comercializar	90.245	(119.403)	28.082	Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto				44%		
Tributos a compensar	(8.056)	4.278	818	ELO Caminhos	nov-20	Médio				30%		
Despesas antecipadas	(5.247)	6.688	2.881	Home Boutique By Tegra	out-20	Alto				48%		
Outros ativos	(9.508)	2.410	(18.620)	Square Garden	out-20	Alto				52%		
Partes relacionadas	6.469	12.401	(1.698)	TEG Vila Carrão	out-20	Médio				41%		
Fornecedores	(10.562)	(12.390)	(16.788)	TEG Corazza	mar-20	Médio				71%		
Adiantamento de clientes	36.748	86.275	(50.002)	DSG Itaim	dez-19	Médio alto				79%		
Obrigações por permutas	—	—	136.084	Campo dos Afonsos Residencial Club	nov-19	Médio				91%		
Impostos e contribuições correntes e diferidos	15.254	7.723	17.765	D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Médio alto				77%		
Provisões	(8.656)	(15.140)	(6.967)	GIO	nov-19	Alto				72%		
Salários e encargos a pagar	—	3.815	3.608	TEG Vila Guilherme	nov-19	Médio				78%		
Contas a pagar por aquisição de terrenos	46.428	27.997	6.318	TEG Sacomã	nov-19	Médio				83%		
Outros passivos	4.319	1.679	7.912	Zahle Jardins	nov-19	Médio alto				79%		
Juros pagos	(8.103)	(9.935)	(17.284)	Sofi Campo Belo	out-19	Alto				66%		
Recebimento e adiantamento de dividendos	—	13.650	18.805	Lume	ago-19	Médio alto				97%		
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.771)	(15.302)	(23.299)	Universo Tatuapé - Estrela	ago-19	Médio				85%		
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>130.962</b>	<b>23.438</b>	<b>136.893</b>	Universo Tatuapé - Astro	ago-19	Médio				76%		
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				Brooklin Bricks	ago-19	Médio alto				86%		
Resgates de aplicações financeiras	14.813	11.500	2.492	Ayla	jun-19	Alto				92%		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.795)	(3.791)	(8.028)	Il Bosco	dez-18	Alto				83%		
Redução (Aumento) de capital nas investidas	6.000	(30.788)	(177.560)	Il Faro	dez-18	Alto				88%		
Recebimento por venda de investimento em participação societária	—	15.261	—	<b>ANEXO 6: LANÇAMENTOS</b>								
Adiantamento para futuro aumento de capital	(12.137)	(7.733)	29.289	<b>Empreendimento</b>	<b>Local</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Unidade negócio</b>	<b>VGV 100%</b>	<b>VGV Tegra</b>	<b>Área útil</b>	<b>Unidades</b>	
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos</b>	<b>2.881</b>	<b>(15.551)</b>	<b>(153.807)</b>	TEG Mansões	Campinas	mar/21	Tegra	Médio	92.645	92.645	12.098	185
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				Gravura Perdizes	SP - Zona oeste	abr/21	Tegra	Alto	231.520	231.520	16.323	162
Pagamento de juros com empréstimos	(125.931)	(203.025)	(178.384)	Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr/21	Tegra	Médio alto	139.596	139.596	11.092	147
Pagamentos de instrumentos financeiros	—	(786)	—	TEG Mooca	SP - Zona leste	jun/21	Tegra	Médio	116.636	116.636	14.311	240
Aquisição de empréstimos e financiamentos	106.286	206.395	138.470	Reserva Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	jun/21	Tegra	Médio alto	198.197	77.158	17.206	171
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.351)	(1.656)	(1.465)	Alenza Cambuí	Campinas	jul/21	Tegra	Alto	119.262	119.262	9.932	60
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	8.836	—	—	Soma Perdizes	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Médio alto	126.844	126.844	8.815	256
Contribuições de capital de acionista	455.051	—	—	Ode Perdizes	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Alto	304.312	213.019	19.538	207
Custo com captações de empréstimos	—	155	157	Flua	Rio de Janeiro	out/21	Tegra	Alto	96.144	96.144	9.026	105
Dividendos pagos a acionistas não controladores	—	(2.400)	(2.472)	Elo Duo - Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Alto	217.381	153.840	21.650	376
Aumento de capital social	—	80.000	—	Ária Higienópolis	SP - Zona sul	nov/21	Tegra	Alto	284.346	284.346	15.157	371
Aumento/redução de capital aos acionistas não controladores	—	1.064	(615)	L'Harmonie	SP - Zona sul	dez/21	Tegra	Alto	218.151	218.151	14.648	141
<b>Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>442.891</b>	<b>79.747</b>	<b>(44.309)</b>	Universo Tatuapé - Esfera	SP - Zona leste	dez/21	Tegra	Médio	228.044	228.044	24.377	275
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>576.734</b>	<b>87.634</b>	<b>(61.223)</b>	Jundiá	Estado de SP	dez/21	Tamboré	Alto	93.888	93.888	145.563	126
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27	559.678	647.312	Total Tegra					2.373.078	2.097.205	194.174	2.696
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	576.761	647.312	586.089	Total Tamboré					93.888	93.888	145.	

continuação Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas - Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

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

	Controladora		Consolidado		
	Nota	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Demonstrações do resultado</b>					
Receita operacional líquida	16	1.329	60	1.472.883	499.169
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	17	(1.335)	(175)	(918.690)	(318.932)
Outros custos	17	-	-	(44.236)	(10.673)
<b>Lucro/(prejuízo) bruto</b>		<b>(6)</b>	<b>(115)</b>	<b>962.927</b>	<b>(329.605)</b>
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	19	-	-	(124.904)	(41.132)
Despesas gerais e administrativas	20	(13.410)	(2.825)	(164.336)	(44.606)
Outras despesas operacionais, líquidas	22	(19.184)	88	(69.424)	(10.207)
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>		<b>(32.594)</b>	<b>(2.737)</b>	<b>(358.664)</b>	<b>(95.945)</b>
Lucro antes do IR e CS	6	203.297	65.301	10.798	9.023
IR e CS correntes	23.1	(51)	-	(32.184)	(12.026)
IR e CS diferidos	23.1	-	-	28.434	(9.713)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>152.056</b>	<b>59.556</b>	<b>160.743</b>	<b>60.530</b>
Lucro líquido atribuído aos controladores	21	(24.713)	(3.654)	(36.666)	(6.097)
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	8.687	974
Lucro básico por ação	14.7	0,3982	1,1072	-	-
Lucro diluído por ação	14.7	0,3777	1,0863	-	-

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

	Controladora		Consolidado		
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Lucros/ (prejuízos)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		30	-	(3)	27
Aumento de capital social através da cisão	14.1	215.039	1.912.419	-	2.127.458
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	14.2	-	8.836	-	8.836
Lucro líquido do exercício		-	-	59.556	59.556
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	2.978	(2.978)
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	(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
Aumento/ (redução) de capital	14.1	80.000	-	-	80.000
Lucro líquido do exercício		-	-	152.056	152.056
Constituição de reserva legal	14.3	-	-	7.603	(7.603)
Dividendos propostos	14.5	-	-	-	(36.113)
Reversão de dividendos propostos	14.5	-	-	14.145	14.145
Constituição de reserva de lucros	14.4	-	-	108.340	(108.340)
Cancelamento de ações	14.6	-	(1.204)	-	(1.204)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		295.069	1.920.051	175.496	2.390.616

	Controladora		Consolidado		
	Nota	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto</b>					
Lucro líquido antes do IR e CS		152.057	59.556	164.493	82.269
Ajustes por:					
Rendimento de aplicações financeiras		-	-	(1.452)	(7)
Depreciação e amortização		36	9	11.256	10.066
Perda na alienação/baixa de imobilizado		-	-	443	(1.361)
Ajuste a valor presente do contas a receber		-	-	9.980	945
Provisão para demandas judiciais		-	-	7.295	2.535
Receita de apropriação de permuta física		-	-	(90.164)	(12.938)
Reversão da provisão para garantia		-	-	18.312	(2.607)
Reversão valor realizável líquido nos estoques		-	-	(5.667)	(642)
Reversão Provisão para distrato - parcela de estoques		-	-	13.222	(257)
Provisão para multa por atraso de entrega		-	-	(17)	68
Provisão para perda adiantamento a fornecedores		-	-	707	-
Reversão da provisão para créditos de liquidação duvidosa		-	-	(1.545)	(8)
Provisão para distratos - parcela do contas a receber		-	-	(19.938)	466
Equivalência patrimonial		(203.297)	(65.301)	(10.798)	(9.023)
Amortização da mais valia		1.335	168	1.335	168
Amortização dos custos com empréstimos e debêntures		3.342	-	3.342	-
Juros/atualização sobre arrendamentos		-	-	2.869	641
Cancelamento de ações		(1.204)	-	(1.204)	-
Juros e variação monetária		16.819	1.944	21.957	4.179
		(30.862)	(3.624)	124.696	74.494

	Controladora		Consolidado	
	Nota	09-2020	09-2020	09-2020
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa		85.021	455.051	
Aplicações financeiras		27	51.221	
Contas a receber de clientes		-	743.894	
Estoque 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	
<b>Total do ativo</b>		<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	-	
<b>Total do passivo</b>		<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	
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.127.458</b>	<b>2.144.977</b>	

**Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

**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 os 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. 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 215.039,35 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:

	Controladora		Consolidado		
	Nota	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Demonstrações do valor adicionado</b>					

—☆ continuação

concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. **b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:** A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2017, antecipadamente, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Companhia, suas controladas e investidas avaliar 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 temporísticos; 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. 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 forçam o distrato). Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Estoques de imóveis 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 apropriadas 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; • 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. **Controlo 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. **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 porcentagem completada - POC. **Provisão para distratos:** A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes temporísticos 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 às 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. 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. 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 acumuladas (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. 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 compra 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

#### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.

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 anteriormente, 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). 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). 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 inadimplimento 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 inadimplimento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais. 2.2.3.2. **Passivos financeiros:** Reconhecimento inicial e mensuração: Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado ou como derivativos designados ao valor justo, conforme apropriado. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro. Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar aquisição de terrenos, fornecedores, empréstimos e financiamentos, adiantamento de clientes (permuta), empréstimos com partes relacionadas e outros passivos. Mensuração subsequente: Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias: • Passivos financeiros ao custo amortizado • 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. 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; 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. 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. 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, no que 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. 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. 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 15% + 10%	Receita bruta 15% + 10%	Receita bruta
<b>Imposto de renda</b>	(adicional excedente)	(adicional excedente)	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. 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 como 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. 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 natureza civil, 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 natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e civil 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 referentes 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 revisados frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis. Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. 2.2.11. **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 civis, 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 preservem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 23. 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 viabilidade 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". 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, civis e trabalhistas:* A Companhia reconhece provisão para causas civis 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. 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" ou "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

continua —☆



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

—☆ continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.**

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 do 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:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
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.

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
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.

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:

**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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
Total de caixa e depósitos bancários	84	2	11.535	22.786
Certificados 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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
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

### 4. Contas a receber de clientes:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
Contas a receber de clientes	795.471	674.161
Construções em andamento (a)	110.772	187.687
Unidades concluídas (b)	11.875	13.016
Serviços medidos	2.820	4.425
Outras contas a receber	920.938	879.289
Total contas a receber	(21.113)	(11.133)
(-) Ajuste a valor presente (c)	(343)	(1.888)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(21.747)	(41.685)
(-) Provisão para distratos (e)	877.735	824.583
Total	785.409	566.688
Circulante	92.236	257.895
Não circulante	92.236	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	(1.888)	(41.685)
Constituição	(4.061)	(86.601)
Reversão	5.606	106.539
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(343)</b>	<b>(21.747)</b>

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
2022	-	246.349
2023	80.701	11.651
2024	6.079	1.224
Após 2024	10.056	4.574
<b>Total de contas a receber</b>	<b>96.836</b>	<b>263.798</b>
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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
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
<b>Total a vencer</b>	<b>886.462</b>	<b>803.513</b>
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).

### 5. Estoques de imóveis a comercializar:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
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)
<b>Total</b>	<b>1.608.255</b>	<b>1.524.878</b>
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:

	<b>Provisão para distratos</b>	<b>Redução ao valor recuperável líquido</b>
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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>19.235</b>	<b>(27.440)</b>

Conforme orientações descritas no OCP 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).

	<b>Consolidado</b>	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	-
Saldo da reestruturação societária em 30 de setembro de 2020	204.598	204.598
(+) Juros capitalizados	60.948	5.547
(-) Juros apropriados	(7.944)	(7.944)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	55.551	69.642
(+) Juros capitalizados	(36.482)	(36.482)
(-) Juros apropriados	91.711	91.711

**6. Investimentos:** A seguir, são apresentados os detalhes das controladas diretas e controladas em conjunto:

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

(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.

### 6.1. Principais informações das participações societárias:

	<b>Participação - %</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>31 de Dezembro de 2021</b>				
				<b>Patrimônio líquido total</b>	<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>	<b>Investimento</b>	<b>Provisão passivo a descoberto</b>	<b>Equivalência</b>
<b>Investimentos em controladas</b>								
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	-	7.708
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.915	10.661	27.255	5.501	27.255	-	6.501
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 Empreendimentos 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		



—☆ continuação

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
9. Fornecedores:				
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>	<b>869</b>	<b>53.324</b>	<b>64.668</b>

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

	Consolidado				
	12-2019	Adições	Baixas	Depreciação	12-2020
Ativo					
Imóvel de direito de uso	—	25.940	—	—	25.940
(-) Depreciação acumulada	—	(6.078)	—	—	(869)
Valor líquido (a)	—	19.862	—	—	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	—

#### 11. Adiantamentos de clientes:

	Consolidado	12-2021	12-2020
Excedente de recebimentos de clientes (a)	220.290	144.802	—
Obrigações por permutas (b)	270.216	224.296	—
Total adiantamento de clientes	490.506	369.098	—
Circulante	139.805	134.433	—
Não circulante	350.701	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 são 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	1.881	2.111	—
Andrea Paulinetti	775	979	—
Andrade Coutinho	1.121	2.089	—
Comendador Queiroz	—	23.703	—
Club Zahle	730	7.944	—
Fernando de Noronha	161	2.650	—
Frei Gaspar	—	1.250	—
Jesuino Maciel	1.255	1.577	—
Joaquim Távora	4.025	12.709	—
Jose Eusebio	27.525	38.100	—
Mansões Santo Antônio	—	3.500	—
Visconde de Inhaúma	9.369	17.675	—
Zogbi	949	5.542	—
Bem Te Vi	1.211	—	—
Montesquieu	39.660	—	—
Novo Horizonte	2.132	—	—
Tamboré Jundiá	8.110	—	—
Ministro Ferreira	11.449	—	—
Rua das Rosas	603	—	—
Sumaré	8.152	—	—
Outros	293	593	—
	119.401	120.422	—

	Consolidado	12-2021	12-2020
2021	—	—	78.553
2022	60.486	26.970	—
2023	48.482	14.624	—
2024	8.580	268	—
2025	1.853	7	—
	119.401	120.422	—
Circulante	60.486	78.553	—
Não circulante	58.915	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 10.1)	4.258	13.372	—
Provisão de garantia (Nota 10.2)	52.320	56.764	—
Provisão de multa por atraso de obras	484	501	—
	57.062	70.637	—
Circulante	17.132	46.933	—
Não circulante	39.930	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. A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas como provável probabilidade de perdas e, portanto, devidamente contabilizadas conforme demonstrado abaixo:

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
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 provável probabilidade de perdas, segregadas segundo a sua natureza, e divulgado em nota explicativa conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	12-2021	12-2020
Trabalhista	—	—	7
Cível	—	—	469
Tributário	—	—	6
	1.457	—	6
	1.457	—	482

**Trabalhistas:** A Companhia é subsidiariamente responsável, indiretamente, pelo cumpri-

#### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.

mento 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. 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 civis 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. **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 (PMPSP), questionando a aprovação pela PMPSP 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 interps 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 interps 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. **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.

	Consolidado	12-2021	12-2020
Saldo em 31 de dezembro de 2019	—	—	—
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	56.764	—	—
(+) Adições	19.205	—	—
(-) Reversões	(893)	—	—
(-) Pagamentos	(22.756)	—	—
Saldo em 31 de dezembro de 2021	52.320	—	—

**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. **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)	—
	144.453	56.578	—
	(36.113)	(14.145)	—
	(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. 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. 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)(b); (c) Com direito prescrito durante o período: zero; (d) Exercidas durante o período: zero. (e) Expiradas durante o período: zero. (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:

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

continuação

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.

	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.	8.720	198	725	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.636	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.225	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	3.395
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	833	-	-
Tamboré Camanduaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	96	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.300	205	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	872	7.996	-	-
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	36.113	14.145
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.111	-
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	484	-
Tur-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	866	-
	<b>10.892</b>	<b>12.223</b>	<b>44.524</b>	<b>17.540</b>

	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.	15.440	55.740	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11.265	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	23	23	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.490	10.910	-	-
TGSP-27 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.835	-	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.910	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	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.	900	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.668	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.	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.	-	1.600	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.682	10.670	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	150	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	1.215	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200	662	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.187	5.722	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.230	-	-

	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.	5.458	12.610	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.503	12.510	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.862	-	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.617	12.795	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.951	26.295	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	34.377	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	166	420	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.030	750	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.238	20	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.283	10.150	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30	-	-
Tegra Engenharia S.A.	-	42.855	-	-
Amethyst Spe Ltda.	-	130	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	4.935	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	220	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.	150	9.903	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.020	6.110	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	180	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.513	30	-	-
Tegra Vendas Imobiliárias Ltda.	2.630	6.760	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	550	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	1.350	13.140	-	-
TGSP-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.510	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	125	-	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.220	-	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.971	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.473	-	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	245	-	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.810	-	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	344	-	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.420	-	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	4.541	-	-	-
	<b>142.829</b>	<b>433.733</b>	-	-

	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.	-	-	-	-
	<b>1.810</b>	-	-	-
	<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 é 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. 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
Receita de serviços prestados (a)	30.756	20.507
Receita de financiamento a clientes (b)	101.590	24.256
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 à 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)
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 (Constituição)/Reversão de provisão para distratos	(36.482)	(7.944)
Mão de obra e material aplicado	(13.222)	257
Redução ao valor realizável líquido (a)	(44.236)	(10.600)
Outros custos de incorporação	7.783	-
	<b>4.067</b>	<b>19.135</b>
	<b>(962.926)</b>	<b>(329.605)</b>

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

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.124.742
(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 Cl/CO (sem encargos financeiros)	70,47%	56,01%

(iii) Custo orçado a apropriar em estoque

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	897.824
(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)

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
		405.462

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.

## 19. Despesas com vendas:

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
	Comissão de vendas	(33.725)
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)
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	(24.713)	(3.654)	(36.666)	(6.097)
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	6.123	761	39.068	5.724

☆ continuação

		Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Tegra Incorporadora S.A.			
		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
Contas a receber		12-2021	provável	variação 25%	variação 50%
(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

**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:

		Controladora		Consolidado			
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico	
		12-2021	12-2021	12-2021	12-2021	12-2021	valor justo
Ativos financeiros							
Ativos financeiros mensurados a valor justo							
Equivalentes de caixa		71.496	71.496	574.554	574.554	2	
Aplicações financeiras		-	-	22.049	22.049	2	
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)		-	-	877.735	899.191	3	
		71.496	71.496	1.474.338	1.495.794		
Passivos financeiros							
Passivos financeiros 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	
		225.762	226.469	751.404	736.451		
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	
		13.365	13.365	1.437.759	1.437.759		
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	
		188.525	188.525	781.411	793.177		

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. Não 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 a recente 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.

**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		Valor de Ajuste Curva Opções		Saldo Contábil
	Juros				
Receber	65.000	CDI para taxa prefixada - CDI + 3,95% a.a. (67.852)	-	-	-
Pagar	65.000	CDI para taxa prefixada - 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.

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

**Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**  
Os diretores da Tegra Incorporadora S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que: i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021; e ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opini-

#### Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

**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 contrariar 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 viabilidade 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

#### 26. Seguros

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

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 civil geral de administradores:** A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

**27. Transações não envolvendo caixa:** Os ativos e passivos líquidos oriundos da reestruturação societária descrita na Nota 1.2, foram incorporados ao patrimônio não afetando 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.

**28. Compromissos:** As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

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

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 resolútiva.

**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 quirográfrica, 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 nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do 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.

A Diretoria	
Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas	- Diretor Presidente
Carlos Eduardo Moraes Calheiros	- Diretor Executivo Financeiro
Contador	
Juliano Natali	- CRC-SP 1SP279451

ões expressas no parecer emitido em 31 de março de 2022 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. São Paulo, 31 de março de 2022

#### Responsabilidades

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 razo