

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

31 de dezembro de 2020
com Relatório do Auditor Independente

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	9
Demonstrações dos resultados.....	11
Demonstrações dos resultados abrangentes	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	17



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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários 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”), anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A., identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 2020, 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 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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto 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 o assunto 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 2020, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$481.241 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 Administração 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) a avaliação 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) a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos, contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira durante o exercício; (e) o recálculo do saldo a receber de acordo com índice dos respectivos contratos, bem como da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela Administração; e (f) a 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 Administração 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 Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável do ágio

Conforme descrito nas Notas 6 e 7, a Companhia possuía em 31 de dezembro de 2020 saldo de ágio no montante de R\$204.598 mil registrado como investimento na controladora e intangível no consolidado. A Administração 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 Administração, 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 Administração da Companhia comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Administração na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor recuperável apurado com os saldos contábeis sob avaliação; (d) a comparação da assertividade das projeções realizadas em exercícios anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia; (e) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas utilizadas; (f) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (g) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, 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 2020, saldo de estoque de terrenos e imóveis a comercializar (construídos ou em construção) de R\$1.524.878 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 Administração anualmente e o dos imóveis a comercializar, trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão de laudos externos e estudos de viabilidade obtidos para suportar o valor realizável líquido dos estoques de terrenos; (b) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer, relacionando-os com os resultados obtidos de nossos procedimentos de revisão de orçamentos de projetos realizados com o auxílio de nossos engenheiros especialistas; (c) a 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) a 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.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento da provisão para o valor realizável líquido realização dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar, sendo este ajuste registrado pela Administração mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, 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.

Reestruturação societária

Conforme descrito na Nota 1.2, em 30 de setembro de 2020 a Companhia concluiu uma reestruturação societária envolvendo a antiga controladora TGBR Incorporadora S.A. ("TGBR") e a nova controladora Tegra Incorporadora S.A. (anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A., "Tegra"), pela qual algumas empresas controladas e controladas em conjunto, além de alguns ativos e passivos específicos de projetos selecionados foram cindidos da TGBR e subsequentemente incorporados pela Tegra. As transações societárias foram realizadas a valores contábeis, como aumento de capital social na Tegra, no montante de R\$215.039 mil, não resultando em impactos no resultado do exercício.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao objeto social da Companhia e de suas operações consolidadas, bem como ao total dos ativos e passivos da Companhia em relação aos saldos cindidos, assim como a mudança substancial no patrimônio líquido da Companhia e à divulgação detalhada das transações nas notas explicativas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a análise do processo e controles implementados pela Administração para identificação e registro contábil da reestruturação societária; (b) a análise das documentações referentes à cessão das quotas de participação; (c) a verificação dos impactos contábeis e tributários, bem como da integridade das informações contábeis utilizadas; (d) a avaliação de que não foram apurados ganhos ou perdas na reestruturação; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a reestruturação societária, consideramos que as transações e análises realizadas e adotadas pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras 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 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração 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.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração 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 Administração 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 Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2021.

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



Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	13.365	27	576.761	27
Aplicações financeiras	3	-	-	36.415	-
Contas a receber de clientes	4	-	-	566.688	-
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	864.410	-
Tributos a compensar		27	-	19.520	-
Dividendos a receber	15	146.929	-	12.223	-
Despesas antecipadas		7.652	-	36.115	-
Outros ativos		32	-	44.662	-
Total do ativo circulante		168.005	27	2.156.794	27
Não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	-	257.895	-
Estoques de imóveis a comercializar	5	5.617	-	660.468	-
Tributos diferidos	22.2	-	-	16.424	-
Contas a receber de partes relacionadas	15	17.767	-	7.003	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	15	433.733	-	71.701	-
Outros ativos		-	-	7.463	-
Investimentos	6	2.013.547	-	222.507	-
Imobilizado		-	-	42.039	-
Intangível	7	73	-	213.239	-
Total do ativo não circulante		2.470.737	-	1.498.739	-
Total do ativo		2.638.742	27	3.655.533	27

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	121.959	-	205.781	-
Fornecedores	9	869	-	64.668	-
Arrendamento mercantil	10	-	-	3.756	-
Adiantamentos de clientes	11	-	-	134.433	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	78.553	-
Salários e encargos a pagar		-	-	28.818	-
Tributos correntes a pagar		7	-	18.194	-
Tributos diferidos	22.2	-	-	4.544	-
Provisões	13	-	-	46.933	-
Contas a pagar a partes relacionadas	15	18.955	-	10.797	-
Dividendos a pagar	15	14.145	-	17.540	-
Outros passivos		7.609	-	33.383	-
Total do passivo circulante		163.544	-	647.400	-
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	65.780	-	433.664	-
Instrumentos financeiros derivativos	24.8	786	-	786	-
Adiantamentos de clientes	11	-	-	234.665	-
Arrendamento mercantil	10	-	-	17.002	-
Contas a pagar a partes relacionadas	15	120.870	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	-	-	41.869	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	15	-	-	7.030	-
Tributos diferidos	22.2	-	-	49.188	-
Provisões	13	106.030	-	23.704	-
Total do passivo não circulante		293.466	-	807.908	-
Capital social	14.a	215.069	30	215.069	30
Reserva de capital	14.b	1.921.255	-	1.921.255	-
Reserva de lucros	14.c	45.408	(3)	45.408	(3)
Patrimônio líquido de acionistas controladores		2.181.732	27	2.181.732	27
Participação de acionistas não controladores		-	-	18.493	-
Total do patrimônio líquido		2.181.732	27	2.200.225	27
Total do passivo e patrimônio líquido		2.638.742	27	3.655.533	27

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida	16	60	-	499.169	-
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	17	(175)	-	(318.932)	-
Outros custos	17	-	-	(10.673)	-
		(175)	-	(329.605)	-
Lucro / (prejuízo) bruto		(115)	-	169.564	-
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	19	-	-	(41.132)	-
Despesas gerais e administrativas	20	(2.825)	(3)	(44.606)	(3)
Outras despesas operacionais, líquidas	22	88	-	(10.207)	-
		(2.737)	(3)	(95.945)	(3)
Resultado de equivalência patrimonial	6	65.301	-	9.023	-
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		62.449	(3)	82.642	(3)
Resultado financeiro, líquido		(2.893)	-	(373)	-
Receitas financeiras	21	761	-	5.724	-
Despesas financeiras	21	(3.654)	-	(6.097)	-
Lucro / (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		59.556	(3)	82.269	(3)
Imposto de renda e contribuição social correntes	23	-	-	(12.026)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	-	-	(9.713)	-
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		59.556	(3)	60.530	(3)
Lucro líquido / (prejuízo) atribuído aos controladores		59.556	(3)	59.556	(3)
Lucro líquido / (prejuízo) atribuído aos não controladores		-	-	974	-
Lucro / (prejuízo) básico por ação	14.6	1,1072	(0,071)		
Lucro / (prejuízo) diluído por ação	14.6	1,0863	(0,071)		

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	59.556	(3)	60.530	(3)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	59.556	(3)	60.530	(3)
Lucro líquido / (prejuízo) atribuído aos controladores	-	-	59.556	(3)
Lucro líquido / (prejuízo) atribuído aos não controladores	-	-	974	-

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora				Consolidado		
		Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros / (prejuízos)	Total	Participação de acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		1	-	-	-	1	-	1
Integralização de capital		29	-	-	-	29	-	29
Prejuízo do exercício		-	-	(3)	-	(3)	-	(3)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		30	-	(3)	-	27	-	27
Aumento de capital social através de reestruturação societária	1.2 / 14.1	215.039	1.912.419	-	-	2.127.458	17.519	2.144.977
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	14.5	-	8.836	-	-	8.836	-	8.836
Lucro líquido do exercício		-	-	-	59.556	59.556	974	60.530
Constituição de reserva legal	14.4	-	-	2.978	(2.978)	-	-	-
Dividendos propostos	14.4	-	-	-	(14.145)	(14.145)	-	(14.145)
Constituição de reserva de lucros	14.4	-	-	42.433	(42.433)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		215.069	1.921.255	45.408	-	2.181.732	18.493	2.200.225

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	59.556	(3)	82.269	(3)
Ajustes por:				
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	(7)	-
Depreciação e amortização	9	-	10.066	-
Perda na alienação/baixa de imobilizado	-	-	(1.361)	-
Ajuste a valor presente do contas a receber	-	-	945	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	2.535	-
Receita de apropriação de permuta física	-	-	(12.938)	-
Reversão da provisão para garantia	-	-	(2.607)	-
Reversão valor realizável líquido nos estoques	-	-	(642)	-
Reversão Provisão para distrato - parcela de estoques	-	-	(257)	-
Provisão para multa por atraso de entrega	-	-	68	-
Rreversão da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(8)	-
Provisão para distratos - parcela do contas a receber	-	-	466	-
Equivalência patrimonial	(65.301)	-	(9.023)	-
Amortização da mais valia	168	-	168	-
Juros/atualização sobre arrendamentos	-	-	641	-
Juros e variação monetária	1.944	-	4.179	-
	(3.624)	(3)	74.494	(3)
Variações dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	(82.092)	-
Estoque de imóveis a comercializar	(1)	-	90.245	-
Tributos a compensar	(27)	-	(8.056)	-
Despesas antecipadas	(5.566)	-	(5.247)	-
Outros ativos	(5.224)	-	(9.508)	-
Partes relacionadas	(467)	-	(4.328)	-
Variações dos passivos operacionais				
Fornecedores	869	-	(10.562)	-
Adiantamento de clientes	-	-	36.748	-
Impostos e contribuições correntes e diferidos	7	-	15.254	-
Provisões	-	-	(8.656)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	46.428	-
Outros passivos	(1.081)	-	4.319	-
Partes relacionadas	131.372	-	10.797	-
Juros pagos	(1.559)	-	(8.103)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(10.771)	-
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	114.699	-	130.962	-
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgates de aplicações financeiras	27	-	14.813	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	(5.795)	-
Redução (Aumento) de capital nas investidas	6.000	-	6.000	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(157.229)	-	(12.137)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(151.202)	-	2.881	-

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamentos de empréstimos - principal	(44.016)	-	(125.931)	-
Aquisição de empréstimos e financiamentos	-	-	106.286	-
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-	-	(1.351)	-
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	8.836	-	8.836	-
Aumento de capital	85.021	30	455.051	30
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	49.841	30	442.891	30
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.338	27	576.734	27
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27	-	27	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	13.365	27	576.761	27
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	13.338	27	576.734	27

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	480.775	-
Outras receitas	80	-	45.033	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	8	-
	80	-	525.816	-
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos)				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	(195)	-	(346.213)	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.200)	(3)	(63.583)	(3)
Perda/recuperação de valores ativos			642	
	(2.395)	(3)	(409.154)	(3)
Valor adicionado bruto	(2.315)	(3)	116.662	(3)
Depreciação	-	-	(10.066)	-
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(2.315)	(3)	106.596	(3)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	65.301	-	9.023	-
Receitas financeiras	761	-	5.725	-
Outras receitas	66.062	-	14.748	-
Valor adicionado total a distribuir	63.747	(3)	121.344	(3)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:	-	-	(27.299)	-
Remuneração direta	-	-	(23.429)	-
Benefícios	-	-	(2.462)	-
FGTS	-	-	(1.408)	-
Impostos, taxas e contribuições:	(537)		(27.216)	
Remuneração de capitais de terceiros:	(3.654)	-	(6.299)	-
Juros	(3.654)	-	(6.098)	-
Aluguéis			(201)	-
Remuneração de capitais próprios	(59.556)	3	(60.530)	3
Lucro líquido do exercício	(59.556)	3	(59.556)	3
Participação dos sócios minoritários no resultado	-		(974)	
Valor adicionado distribuído	(63.747)	3	(121.344)	3

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.), 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 (“BAM”), empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

A Companhia tem por objetivo a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos ou quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objetivo 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 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.

Transformação societária e alteração de denominação

Em 17 de março de 2020, resolveram os sócios aprovar a transformação do tipo societário de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações, continuando com o mesmo objeto social, dessa forma, a Companhia passou a ser denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A., bem como a atualização do Estatuto Social em decorrência desta deliberação.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

1. Informações gerais--Continuação

1.1. Contexto operacional--Continuação

Em 30 de setembro de 2020, resolveram os sócios aprovar a alteração da razão social da Tegra Incorporadora S.A., controladora da Companhia, para ERBE Incorporadora S. A. Por sua vez, a TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A. passa a ter sua razão social alterada para Tegra Incorporadora S.A.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 22 de fevereiro de 2021.

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.", 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 215.039.350 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em substituição à redução dos seus respectivos investimentos na ERBE. As ações ordinárias da Companhia atribuídas aos acionistas da ERBE têm os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia existentes.

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1. Informações gerais--Continuação

1.2. Reestruturação societária--Continuação

	Controladora	Consolidado
	30/09/2020	30/09/2020
Ativo		
Caixa e equivalentes de caixa	85.021	455.051
Aplicações financeiras	27	51.221
Contas a receber de clientes	-	743.894
Estoques de imóveis a comercializar	5.616	1.592.566
Tributos a compensar	-	11.464
Tributos diferidos	-	18.609
Dividendos a receber	146.929	9.487
Despesas antecipadas	2.086	30.868
Contas a receber de parte relacionadas	17.300	5.411
Outros ativos	3.579	50.818
Adiantamento para futuro aumento de capital	276.504	59.564
Investimentos	1.936.380	212.310
Imobilizado	-	43.951
Intangível	82	214.237
Total do ativo	2.473.524	3.499.451
Passivo		
Empréstimos e financiamentos	232.156	658.253
Fornecedores	-	75.230
Arrendamento mercantil	-	21.468
Adiantamentos de clientes	-	329.009
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	73.994
Salários e encargos a pagar	-	21.136
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	-	6.091
Provisões	-	86.979
Dividendos a pagar	8.453	658
Outros passivos	8.320	31.801
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	7.030
Tributos diferidos	-	42.825
Provisão para passivo a descoberto	97.137	-
Total do passivo	346.066	1.354.474
Patrimônio líquido		
Patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores	2.127.458	2.127.458
Acionistas não controladores	-	17.519
Total do patrimônio líquido	2.127.458	2.144.977

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

1. Informações gerais--Continuação

1.3. Coronavírus (COVID-19)

Certamente o ano de 2020 será lembrado como um ano que marcou a história moderna mundial em razão de uma pandemia, como há muito tempo não se via. As consequentes medidas de isolamento social, para reduzir seu impacto humano, acabaram por impactar adversamente o ambiente de negócios nos mais variados setores da economia. Apesar das incertezas advindas desse momento único, a Tegra Incorporadora conseguiu desempenhar muito bem suas atividades, tendo como prioridade máxima a vida e a integridade física de todos que se relacionam com a comunidade Tegra, bem como a preservação do caixa e liquidez da companhia para aumentar nossa hígidez financeira frente aos novos tempos.

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

Primeiramente, não demitimos nenhum colaborador em função da pandemia. Nossos canteiros de obra não sofreram paralizações - respeitando as diretrizes regionais dos nossos locais de atuação, que consideraram a construção civil como atividade essencial. Nossos escritórios, ao fim de março, trabalhavam integralmente através do teletrabalho (homeoffice), uma medida que embora não tenha sido testada em larga escala anteriormente, se provou eficiente e adequada. Atualmente, aproximadamente 60% dos colaboradores de nossos escritórios já se encontram trabalhando presencialmente e o número pode aumentar se houver evolução benigna da crise de saúde de acordo com as informações públicas sobre a COVID-19 nas regiões em que atuamos.

Para reforço e priorização do caixa, revisamos nosso plano de negócios para diminuir os desembolsos a serem incorridos nas mais diferentes linhas, sempre que possível, mantendo o funcionamento normal e desejável da Companhia. Previmos também, conservadoramente, impactos negativos em vendas, atrasos nas parcelas a serem recebidas de clientes bem como aumento do valor de distrato. Decidimos, ato contínuo, reforçar nosso caixa com linhas de empréstimos sem destinação específica, liberadas junto aos nossos bancos parceiros.

A performance de vendas da Tegra foi significativa, ainda mais levando-se em conta as restrições colocadas aos plantões de vendas, sempre uma figura central no processo decisório de compra por parte de nossos clientes. Foi realizado apenas um lançamento até o fim de março, mas durante o último trimestre do ano realizamos 6 lançamentos.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

1. Informações gerais--Continuação

1.3. Coronavírus (COVID-19)--Continuação

Os custos e programação de entrega das obras continuaram aderentes aos planos da Companhia, o que ocorre consistentemente desde 2016. Nossa escala de compras e programação de negócios futuros nos permitiu boas condições de negociação junto aos nossos fornecedores bem como nosso conservadorismo no desenho da viabilidade de projetos nos dão suficiente respaldo para a decisão de compra de novos terrenos a serem incorporados.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

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

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras são: (i) provisão para perdas de crédito esperadas, (ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; (iii) impostos diferidos; (iv) provisão de garantia; (v) provisões para contingências; (vi) reconhecimento de receitas; e (vii) instrumentos financeiros avaliados a valor justo. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.2.1. Consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluem as operações das sociedades da Companhia, das suas controladas e controladas em conjunto.

i) *Controladas*

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Companhia, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) *Controladas em conjunto*

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.1. Consolidação--Continuação

iii) Transações eliminadas na consolidação

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

iv) Outras considerações

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

2.2.2. Reconhecimento de receita

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico da Companhia e de suas controladas e investidas.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

a) Venda de bens (incorporação imobiliária)

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

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

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2017, antecipadamente, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

A Companhia, suas controladas e investidas avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2018.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das informações financeiras intermediárias). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

Os contratos de venda firmados pela Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), 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, baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais 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% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos
- Contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". 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, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

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

Revisão orçamentária

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

Contrato de construção e prestação de serviços

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

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no exercício em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como outros custos nas demonstrações dos resultados.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

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

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliária (permuta física) ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos (permuta financeira). O valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues na data da transação. O valor justo do terreno é registrado no momento da aquisição como terrenos no estoque de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da percentagem completada - POC.

Provisão para distratos

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

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

2.2.3.1. Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda esperada. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros, após obtenção do habite-se.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--
Continuação

2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

- O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

A Companhia não possui ativos financeiros classificados nas categorias de valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida e instrumentos patrimoniais)

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.1. Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.2. Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado ou como derivativos designados como valor justo instrumentos de *hedge* em um *hedge* efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar aquisição de terrenos, fornecedores, empréstimos e financiamentos, adiantamento de clientes (permuta), empréstimos com partes relacionadas e outros passivos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao custo amortizado
- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao custo amortizado

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.2. Passivos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros derivativos

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

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

Para os fins de contabilidade de hedge (*hedge accounting*), a Companhia possui operações na seguinte classificação:

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.2. Passivos financeiros--Continuação

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

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

Hedge de valor justo

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.2. Passivos financeiros--Continuação

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

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

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

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

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

2.2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.2.4. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

Os estoques são avaliados ao custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. São registrados nos “Estoques de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A Companhia capitaliza juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o exercício.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos “Estoques de imóveis a comercializar”, em contrapartida a conta “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

2.2.5. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, sem qualquer amortização. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.5. Investimentos--Continuação

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o seu valor contábil e reconhece o montante da eventual perda na demonstração do resultado.

2.2.6. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos não financeiros para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Uma perda por redução ao valor recuperável ("*impairment*") existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

2.2.7. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.7. Tributação--Continuação

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 2.3.1. A cada exercício fiscal, a Companhia, desde que atenda aos requisitos legais, poderá optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13 aplicável às incorporações imobiliárias.

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

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

Tributos diferidos

No Lucro Real, os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, bem como sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social desde que seja provável que a Companhia apresente lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais créditos possam ser utilizados.

No Lucro Presumido e no RET, os tributos diferidos são calculados sobre a diferença existente entre as bases caixa e competência, quando da apuração dos impostos correntes.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.7. Tributação--Continuação

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, ao final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

2.2.8. Ativos intangíveis

i) *Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)*

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, as quais são revisadas no mínimo ao fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação.

ii) *Ágio*

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio.

O ágio alocado aos ativos é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como "Intangível" e não é amortizada.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment*") é realizado anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade. A perda por redução ao valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em período subsequente.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.9. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

A Companhia registra provisões das seguintes naturezas: contingências, garantia, passivo a descoberto, multa por atraso na entrega de projetos entre outras.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativas à obrigação.

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação.

A Companhia adota o procedimento de provisionar as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. Tais provisões estão contabilizadas na Companhia "Provisões", no passivo não circulante. As práticas contábeis referente às demais provisões encontram-se descritas nas respectivas notas explicativas.

2.2.10. Informações por segmentos

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis. Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.11. 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.

2.2.12. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Demonstração do valor adicionado (“DVA”), essa demonstração 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.

2.2.13. Programa de remuneração baseada em ações

A Companhia iniciou em 15 de dezembro de 2020 seu programa de stock option (denominado “Plano de Investimento” / “Plano”), que consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de ações, em caráter voluntário, a um determinado grupo de executivos elegíveis escolhidos pelo Conselho de Administração da companhia. As principais condições do Plano estão descritas na nota explicativa (Nota 14.6). As transações oriundas do Plano serão liquidadas através de títulos patrimoniais emitidos pela Companhia.

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.13. Programa de remuneração baseada em ações--Continuação

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 em que há o serviço prestado.

2.2.14. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas

As práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), estão em constante e contínuo processo de revisão, com o objetivo de aperfeiçoar as normas contábeis, auxiliando o leitor no processo de leitura, entendimento e análise comparativa com outras empresas do mercado. As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2020 e a conclusão de análise e impacto é a seguinte:

Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à definição de negócios em IFRS 3, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 15 (R1) para ajudar as entidades a determinar se um conjunto adquirido de atividades e ativos consiste ou não em um negócio. Elas esclarecem os requisitos mínimos para uma empresa, eliminam a avaliação sobre se os participantes no mercado são capazes de substituir qualquer elemento ausente, incluem orientações para ajudar entidades a avaliar se um processo adquirido é substantivo, delimitam melhor as definições de negócio e de produtos e introduzem um teste de concentração de valor justo opcional. Novos casos ilustrativos foram fornecidos juntamente com as alterações.

Como as alterações se aplicam prospectivamente a transações ou outros eventos que ocorram na data ou após a primeira aplicação, a Companhia não será afetado por essas alterações na data de transição.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.14. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas--Continuação

Alterações ao CPC 26 (R1) e IAS 8: Definição de omissão material

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à IAS 1 e IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 26 (R1) e o CPC 23 para alinhar a definição omissão em todas as normas e a informação é material se sua omissão, distorção ou obscurecimento pode influenciar, razoavelmente, decisões que os principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral fazem com base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade. Não é esperado que essas alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

2.2.15. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

A companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante
Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Total de caixa e depósitos bancários	2	27	22.786	27
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	13.363	-	553.975	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	13.365	27	576.761	27
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	-	-	36.415	-
Total aplicações financeiras	-	-	36.415	-
Total de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	13.365	27	613.176	27

(a) As aplicações em CDB - pós fixados cujo rendimento médio no período foi de uma taxa efetiva média de 99,3% do CDI em 31 de dezembro de 2020 (96,1% em 2019). 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 exercício à uma taxa efetiva média de 46,83% do CDI em 31 de dezembro de 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.

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado
	2020
Contas a receber de clientes	
Construções em andamento (a)	674.161
Unidades concluídas (b)	187.687
Serviços medidos	13.016
Ajuste a valor presente (c)	(11.133)
Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(1.888)
Provisão para distratos (e)	(41.685)
Outras contas a receber	4.425
	824.583
Circulante	566.688
Não circulante	257.895
	824.583

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

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

(c) A Companhia considerada uma taxa de desconto de 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.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

4. Contas a receber de clientes--Continuação

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
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 - Consolidado	(1.888)	(41.685)

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

	Consolidado 2020
2022	246.349
2023	11.651
2024	1.224
Após 2024	4.574
Total de contas a receber	263.798
Ajuste a valor presente	(5.903)
Total de contas a receber não circulante	257.895

Não há cliente que represente individualmente mais de 5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

4. Contas a receber de clientes--Continuação

Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado
	2020
A vencer em até 30 dias	99.311
A vencer de 31 a 60 dias	113.601
A vencer de 61 a 90 dias	62.182
A vencer de 91 a 120 dias	59.981
A vencer de 121 a 180 dias	54.373
A vencer de 181 a 360 dias	150.267
A vencer a mais de 360 dias	263.798
Total a vencer	803.513
Vencidos de 0 a 30 dias	24.745
Vencidos de 31 a 60 dias	31.152
Vencidos de 61 a 90 dias	2.568
Vencidos de 91 a 120 dias	3.351
Vencidos de 121 a 180 dias	7.610
Vencidos de 181 a 360 dias	618
Vencidos a mais de 360 dias	5.732
Total de vencidos (a)	75.776
	879.289
Ajuste a valor presente	(11.133)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(1.888)
Provisão para distratos	(41.685)
	824.583

- (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, sendo que em 31 de dezembro de 2020, essas parcelas representavam 64% da totalidade do contas a receber vencido.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Terrenos	937.272
Unidades em construção	413.850
Unidades construídas	166.052
Provisão para distratos	32.457
Mais valia	8.354
Redução ao valor realizável líquido (a)	<u>(33.107)</u>
Total	<u>1.524.878</u>
Circulante	864.410
Não circulante	<u>660.468</u>
	<u>1.524.878</u>

(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.

Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, a Companhia capitaliza os juros sobre terrenos e unidades imobiliárias em construção, quando elegíveis, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos. A partir da data da reorganização societária, conforme mencionado na Nota 1.2, a Companhia capitalizou R\$5.547 de juros permanecendo no estoque o montante de R\$12.351.

6. Investimentos

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

	<u>Controladora</u> <u>2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Investimentos em controladas	1.578.088	-
Investimentos em coligadas	222.507	222.507
Ágio (a)	204.598	-
Mais valia (b)	8.354	-
	<u>2.013.547</u>	<u>222.507</u>

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6. Investimentos--Continuação

6.2. Movimentação dos investimentos

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

	Consolidado					
	Saldo em 2019	Reestruturação societária (Nota 1.2)	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Equivalência patrimonial	Saldo em 2020
Investimentos em coligadas	-	212.310	(6.000)	7.174	9.023	222.507
Total de investimentos	-	212.310	(6.000)	7.174	9.023	222.507

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de dezembro de 2020. A companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Join Venture") não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio, sendo que não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

7. Intangível

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Vida útil	Controladora 2020	Consolidado 2020
Ágio	Indefinida	-	204.598
Software	5 anos	73	8.641
		73	213.239

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

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

Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio

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

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

A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas) e os custos projetados para cada projeto lançado ou a lançar. A taxa de desconto considerada para as análises foi de 12.05% em 2020 (12.43% em 2019), calculada com base na metodologia do WACC (*Weighted Average Cost of Capital*), equivalente a uma taxa pre-tax de 12.48% em 2020 (11.79% em 2019). Adicionalmente a Companhia utilizou a taxa de perpetuidade de 4.50% em 2020 (7.50% em 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o valor recuperável calculado mostrou-se 3,6 vezes acima do valor de custo alocado à UGC em 2020 (2.7 vezes em 2019). Desta forma a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável do ágio.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Empréstimos de construção (a)	-	381.103
Empréstimos de capital de giro (b)	166.305	230.775
Finame - BNDES (c)	-	6.133
Debêntures (c)	24.776	24.776
(-) Custo de captação (d)	(3.342)	(3.342)
Total de empréstimos com terceiros	187.739	639.445
Circulante	121.959	205.781
Não circulante	65.780	433.664
	187.739	639.445

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

- Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras de primeira linha, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 6.1% a.a. à 10.2% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2% a.a. com taxa efetiva média de 7.5% + TR. Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- Capital de giro com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 3.11% a.a. (CDI mais 1.85% a.a. em 2019). Esses empréstimos são garantidos por hipotecas de terrenos.
- Empréstimos com recursos do BNDES com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 4.33% a.a. Esses empréstimos são garantidos por aval da holding. Os empréstimos foram tomados em novembro de 2020 com vencimento para setembro de 2022.
- Em 15 de outubro de 2019, a Companhia aprovou a 8ª emissão de 195.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, perfazendo o montante total de R\$195.000. As debêntures foram emitidas com as seguintes condições: debêntures amortizáveis no modelo cash sweep com realização do pagamento mediante a venda do estoque; amortização de principal em cinco parcelas semestrais consecutivas, sendo o primeiro pagamento em 23 de outubro de 2020, juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI + 1.10% a.a. e custo de captação de R\$3.342.

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

	Controladora	Consolidado
	2020	2020
2021	121.959	205.781
2022	65.780	207.565
Após 2022	-	226.099
	187.739	639.445

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Descrição	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Saldo da reorganização societária (Nota 1.2)	232.156	658.253
(+) Captações	-	106.286
(-) Amortização principal	(44.016)	(125.931)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	1.158	8.484
(-) Juros pagos	(1.559)	(8.103)
(+) Amortização do custo de captação	-	456
Saldos em 31 de dezembro	<u>187.739</u>	<u>639.445</u>

9. Fornecedores

	Controlada	Consolidado
	2020	2020
Contas a pagar a fornecedores (a)	839	56.806
Impostos retidos	4	486
Outros	26	7.376
	<u>869</u>	<u>64.668</u>

(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.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 2020, é como segue:

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

A Companhia utilizou como base a taxa média de 9,45% para os contratos de locações de imóveis identificados no momento da adoção. Para os novos contratos, foi adotada a taxa de desconto 6,05% que consiste no custo de capital de terceiros.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

10. Arrendamento mercantil--Continuação

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

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado
	2020
Excedente de recebimentos de clientes (a)	144.802
Obrigações por permutas (b)	224.296
	369.098
Circulante	134.433
Não circulante	234.665
	369.098

(a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias, de empreendimentos em andamento, que superam as receitas reconhecidas.

(b) Os adiantamentos de clientes, originados pelas permutas físicas a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao 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.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Aimberê	2.111
Andrea Paulinetti	979
Andrade Coutinho	2.089
Comendador Queiroz	23.703
Club Zahle	7.944
Fernando de Noronha	2.650
Frei Gaspar	1.250
Jesuíno Maciel	1.577
Joaquim Távora	12.709
Zogbi	5.542
Jose Eusebio	38.100
Mansões Santo Antônio	3.500
Univercidade	-
Visconde de Inhaúma	17.675
Outros	593
	<u>120.422</u>
Circulante	78.553
Não circulante	41.869
	<u>120.422</u>

Os saldos a pagar estão compostos da seguinte forma:

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
2021	78.553
2022	26.970
Após 2022	14.899
	<u>120.422</u>

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.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

13. Provisões

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2020</u>	<u>2020</u>
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.1)	-	13.372
Provisão de garantia (Nota 13.2)	-	56.764
Provisão para passivo a descoberto (Nota 6.1)	106.030	-
Provisão de multa por atraso de obras (Nota 13.3)	-	501
	<u>106.030</u>	<u>70.637</u>
Circulante	-	46.933
Não circulante	106.030	23.704
	<u>106.030</u>	<u>70.637</u>

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 contabilizado, conforme movimentado a baixo segundo a sua natureza:

	<u>Tributário</u>	<u>Cível</u>	<u>Trabalhista</u>	<u>Total</u>
Reestruturação em 30 de setembro de 2020	-	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	<u>769</u>	<u>1.634</u>	<u>10.969</u>	<u>13.372</u>

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

	<u>Consolidado</u>
	<u>2020</u>
Trabalhista	7
Cível	469
Tributário	6
	<u>482</u>

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

13. Provisões--Continuação

13.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Trabalhistas

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

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"). Entretanto, o Supremo Tribunal Federal acolheu as Ações Declaratórias de Constitucionalidade 58 e 59, as quais debatem os índices que devem ser aplicados para atualização dos débitos trabalhistas e a correção dos depósitos recursais. Por prevenção, o STF suspendeu a decisão do TST, de modo que as ações estão sobrestadas para a efetiva decisão de qual índice deverá ser aplicado nas atualizações dos débitos. A Companhia, com o auxílio de seus consultores jurídicos internos e externos, está analisando e monitorando a questão e tão logo a mesma seja julgada em definitivo, a Companhia adotará as medidas necessárias.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

13. Provisões--Continuação

13.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

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 cumulados com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por atraso na entrega das chaves (morais, materiais ou lucros cessantes) causados aos clientes; (vi) obrigação de fazer ou não, 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 (PMSP), questionando a aprovação pela PMSP da construção e comercialização, pela TGSP-39, dos empreendimentos Il Bosco e Il Faro, ambos situados em São Paulo.

Foi deferida pela juíza de primeira instância, por duas vezes, decisão judicial de paralisação temporária das obras, sendo que tais decisões foram cassadas, em ambas ocasiões, pela 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em novembro de 2020 foi prolatada a sentença julgando a ação procedente e acolhendo os questionamentos da Associação, contra a qual a TGSP-39 interpôs recurso de apelação com pedido de efeito suspensivo da decisão, que em 13 de novembro de 2020 foi deferido pela 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo. O processo ainda aguarda a apresentação de contrarrazões.

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

13. Provisões--Continuação

13.2. Provisão de garantia

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia, a qual considera o valor presente das saídas de benefícios 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, processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 31 de Dezembro de 2020, o saldo provisionado de garantia é de R\$56.842, sendo R\$52.655 encontram-se provisionados no passivo circulante e R\$4.187 no passivo não circulante.

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Saldo da reestruturação societária em 30 de setembro de 2020 conforme nota 1.2	65.510
(+) Adições	9.279
(-) Reversões	(11.886)
(-) Pagamentos	(6.139)
Saldo em 31 de dezembro	<u>56.764</u>
Circulante	52.577
Não circulante	<u>4.187</u>
	<u>56.764</u>

A Administração da Companhia atualiza mensalmente o cronograma de entrega de seus empreendimentos, e sempre que identifica atrasos na entrega, efetua o correspondente ajuste na provisão de multas por atraso de obras. A Companhia possui em 31 de dezembro de 2020 o montante provisionado consolidado de R\$502, referente exclusivamente ao projeto localizado no Rio de Janeiro, denominado Union Square entregue em 2017.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

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

A Companhia fica 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 2020, era de R\$1.921.255, 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.

14.4. 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.

	<u>2020</u>
Lucro líquido do exercício	59.556
Constituição de reserva legal 5%	<u>(2.978)</u>
	56.578
Dividendos propostos - 25%	(14.145)
Constituição reserva de lucros	(42.433)

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

14. Patrimônio líquido--Continuação

14.5. 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 estejam 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.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

14. Patrimônio líquido--Continuação

14.5. Plano de investimento--Continuação

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):

<u>Data de liberação</u>	<u>Percentual liberado do lock-up</u>
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 de ações:

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

Vale dizer que as opções de ações 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.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

14. Patrimônio líquido--Continuação

14.6. 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	
	2020	2019
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	59.556	(3)
Média ponderada das ações ordinárias para o lucro básico por ação	53.789.338	29.500
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	1.033.484	-
Média ponderada das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	54.822.822	29.500
Lucro / (prejuízo) básico por ação	1,1072	(0,071)
Lucro / (prejuízo) diluído por ação	1,0863	(0,071)

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão dessas demonstrações financeiras.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

15. Transações com partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	2020	2020	2020	2020
Contas a receber / pagar de partes relacionadas				
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.350	-	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	231	486	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	208	-	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	226	-	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	111	-	111	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	4	-	4	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.767	-	4.768	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	144	-	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	186	-	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	159	-	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	-	527	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	227	-	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	-	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	-	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	192	-	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	145	-	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	50.190	-	-
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	4.512	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	16.041	-	-
TGSP-31 SPE LTDA.	-	50.127	-	-
Bco Participações S.A.	-	-	-	115
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	666
ERBE Incorporadora S.A.	-	4.011	1.496	4.011
Helbor Empreendimentos S.A	-	6.005	-	6.005
Tegra Engenharia	-	8.354	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	99	-	-
TG Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	97	-
	17.767	139.825	7.003	10.797

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

15. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	2020	2020	2020	2020
Dividendos				
Tg Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	1.007	-	-	-
Tgsp Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	-	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	7.445	-	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.310	-	259	-
Tgsp-20 Spe Ltda.	315	-	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.296	-	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	21.643	-	198	-
Tgsp-22 Spe Ltda.	13.849	-	-	-
Tgsp-30 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110	-	-	-
Tgsp-31 Spe Ltda.	10.989	-	-	-
Tgsp-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.678	-	-	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.636	-	2.636	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.559	-	-	-
Tgsp-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.509	-	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.064	-	-	3.395
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.262	-	-	-
Tgsp-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.526	-	-	-
Tgrj-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.607	-	-	-
Tgrj-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	903	-	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.055	-	-	-
Tgrj-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	360	-	-	-
Tgrj-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	-	-	-
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	833	-	833	-
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.720	-	96	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A. Tgrj-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205	-	205	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.995	-	7.996	-
BRKB RE OPP Fund LLC	-	14.063	-	14.063
Brookfield Brasil Ltda.	-	82	-	82
	146.929	14.145	12.223	17.540

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

15. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	2020	2020	2020	2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.451	-	-	179
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A	55.740	-	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.265	-	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	23	-	-	23
Tgsp-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.910	-	-	-
Tgsp-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.910	-	-	-
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.146	-	1.146	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.000	-	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.287	-	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.570
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.658	-	-	5.165
Tgsp-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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.	19.405	-	19.405	-
Caminhos Da Lapa Ii Participações Ltda.	7.143	-	7.143	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.548	-	15.548	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.600	-	1.614	-
Tgsp-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.670	-	-	-
Tgsp-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	-	-	-
Tgsp-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.215	-	-	-
Tgsp-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	662	-	-	-
Tgsp-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.722	-	-	-
Tgsp-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.230	-	-	-
Tgsp-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.730	-	-	-
Tgsp-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.610	-	-	-
Tgsp-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.510	-	-	-
Tgsp-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.795	-	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.295	-	26.295	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.377	-	-	-
Tgsp-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	420	-	-	-
Tgsp-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	750	-	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.150	-	-	-
Tgsp-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	-	-	-
Tegra Engenharia S.A.	42.855	-	-	-
Amethyst Spe Ltda.	130	-	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

15. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	2020	2020	2020	2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.935	-	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.930	-	-	-
Tgrj-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.172	-	-	-
Tgrj-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.385	-	-	-
nTgrj-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.481	-	-	-
Tgrj-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.903	-	-	-
Tgrj-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.110	-	-	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários LTDA	180	-	-	-
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	-	-	-
Tegra Vendas Imobiliária LTDA	6.760	-	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários LTDA	550	-	550	-
Tamboré Urbanismo LTDA	13.140	-	-	-
TEP Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	80
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	13
	433.733	-	71.701	7.030

Remuneração da Administração

A remuneração base e variável paga aos administradores e à diretoria

	Consolidado
	2020
Diretoria	
Remuneração base	1.646
Total	1.646

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\$19 em 2020, e um contrato com a Brookfield Brasil Ltda. para o imóvel na cidade de São Paulo ao custo mensal de R\$93 em 2020, reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são, respectivamente, de cinco anos e dez anos, renovados em 1º de janeiro de 2022 e 31 de maio de 2026, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

15. Transações com partes relacionadas--Continuação

Outras transações--Continuação

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

16. Receita operacional líquida

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	481.241
Receita de serviços prestados (a)	20.507
Receita de financiamento a clientes	24.526
(-) Provisão para distratos	(466)
Receita operacional bruta	<u>525.808</u>
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(26.639)
Receita operacional líquida	<u><u>499.169</u></u>

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

17. Custos operacionais

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Construções	(185.722)
Terrenos	(123.442)
Incorporação	(11.912)
Gerenciamento de obra	(1.957)
Permutas	(7.420)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(7.944)
Reversão de provisão para distratos	257
Outros	19.208
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	<u>(318.932)</u>
Mão de obra e material aplicado	(10.600)
Outros	(73)
Outros custos	<u>(10.673)</u>
Custos operacionais	<u><u>(329.605)</u></u>

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações financeiras intermediárias:

	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) Receita de vendas contratadas	2.838.509
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.582.130
Receita de vendas a apropriar (a-b) (*)	<u>1.256.379</u>
Provisão para distratos	
Ajustes em Receitas Apropriadas	17.319
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(37.433)
Receita indenização por distratos	2.557
Total provisão para distratos	<u>(17.557)</u>
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.879.748
(b) Custo de construção incorridos	(1.039.620)
Encargos financeiros apropriados	(12.956)
(c) Distratos - custos de construção	(13.185)
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	<u>840.128</u>
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	-55,31%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	842.008
(b) Custo de construção Incorridos	(457.392)
Encargos financeiros apropriados	(8.277)
Total	<u>465.669</u>
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	<u>384.616</u>

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

19. Despesas com vendas

	<u>Consolidado</u>
	<u>2020</u>
Comissão de vendas	(9.808)
Despesas comerciais	(10.279)
Estandes de vendas	(7.064)
Promoção e propaganda	(13.981)
	<u>(41.132)</u>

20. Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Despesas com pessoal	-	-	(25.603)	-
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(1.696)	-
Despesas com assessoria e consultoria	(1.589)	(3)	(5.361)	(3)
Despesa com luz, água e telefone	-	-	(270)	-
Despesas com viagens	(32)	-	(291)	-
Impostos e taxas	(537)	-	(5.477)	-
Outras despesas	(667)	-	(5.908)	-
	<u>(2.825)</u>	<u>(3)</u>	<u>(44.606)</u>	<u>(3)</u>

21. Resultado financeiro líquido

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2020</u>	<u>2020</u>
Despesas financeiras		
Juros de financiamentos e variação monetária	(3.170)	(4.303)
Despesas bancárias	(484)	(652)
Outras despesas financeiras	-	(499)
Juros arrendamentos	-	(643)
Total da despesa financeira	<u>(3.654)</u>	<u>(6.097)</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	175	2.569
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	-	2.517
Outras receitas financeiras	586	638
Total da receita financeira	<u>761</u>	<u>5.724</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(2.893)</u>	<u>(373)</u>

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

22. Outras despesas operacionais, líquidas

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Reversão de perdas de créditos esperadas	8
Reversão de provisão para perda de adiantamento a fornecedores	457
Despesas com demandas judiciais	(2.535)
Gastos com unidades (a)	(5.880)
Reversão de provisão para garantia	2.607
Custas judiciais	(13)
Depreciação	(3.002)
Redução ao valor realizável líquido	(2.579)
Outros	730
	<u>(10.207)</u>

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

23.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

O resultado de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) referente aos exercícios de 31 de dezembro de 2020 e 2019 pode ser conciliado com o resultado contábil como segue:

	<u>Controladora</u> <u>2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	59.556	82.269
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(20.249)	(27.971)
Equivalência patrimonial	22.202	3.068
Parcela tributável por critério distinto do lucro real	-	44.425
Créditos fiscais não constituídos	(1.927)	(46.956)
Outras diferenças permanentes	(26)	5.695
Imposto de renda e contribuição social	-	(21.739)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(12.026)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	(9.713)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social	-	(21.739)
Taxa efetiva	<u>0,00%</u>	<u>26,42%</u>

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

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

23.2. Tributos diferidos

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Imposto Diferido Ativo:	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8.917
Pis e Cofins diferidos	7.507
	<u>16.424</u>
Imposto Diferido Passivo:	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	30.511
Pis e Cofins diferidos	23.221
	<u>53.732</u>
Circulante	4.544
Não circulante	<u>49.188</u>

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

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Diferenças temporárias:	
Dif. de critérios IN 84/1.979	17.612
Despesas administrativas capitalizáveis	3.509
Outros	473
Total débitos diferidos líquidos	<u>21.594</u>
Ativo diferido	8.917
Passivo diferido	(30.511)

A Companhia não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas nos montantes acumulados de R\$60.017, em 31 de dezembro de 2020, por não possuir uma expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo lucro real.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

24.1. Gestão do risco de capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Empréstimos e financiamentos - Nota 8	187.739	-	639.445	-
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras - Nota 3	(13.365)	(27)	(613.176)	(27)
Dívida líquida	174.374	(27)	26.269	(27)
Patrimônio Líquido	2.181.732	27	2.200.225	27
	8%	-100%	1%	-100%

24.2. Risco de mercado

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- Níveis de emprego.
- Crescimento populacional.
- Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda.
- Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis.
- Disponibilidade de propriedades para locação e venda.
- Condições de revenda no mercado imobiliário.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.2. Risco de mercado--Continuação

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

24.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

24.4. Gestão do risco de crédito

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia tenta reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e localizados em diferentes áreas geográficas do país. A Companhia possui um Departamento de Gestão de Crédito para monitorar e coordenar o processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

24.5. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Companhia elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.5. Gestão do risco de liquidez--Continuação

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos principais passivos financeiros da Companhia e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações:

	Controladora			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 2020
Empréstimos e financiamentos	131.557	68.544	-	201.101
Instrumentos financeiros e derivativos	-	786	-	786
Fornecedores	869	-	-	869
Saldo em 31 de dezembro de 2020	132.426	69.330	-	201.756

	Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 2020
Empréstimos e financiamentos	243.480	440.309	25.365	709.154
Instrumentos financeiros e derivativos	-	786	-	786
Fornecedores	64.668	-	-	64.668
Arrendamento mercantil	3.756	17.002	-	20.758
Contas a pagar por aquisição de terrenos	78.553	41.869	-	120.422
Saldo em 31 de dezembro de 2020	390.457	499.966	25.365	915.788

24.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2020. conforme segue:

31 de dezembro de 2020	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
CDI	1,90%	1,43%	0,95%
IGP-M	4,58%	3,44%	2,29%
INCC	4,83%	3,62%	2,42%
CDI	1,90%	2,38%	2,85%
IGP-M	4,58%	5,73%	6,87%
INCC	4,83%	6,04%	7,25%

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

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

Ativos financeiros

Para elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos financeiros a Companhia utilizou o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela BM&FBOVESPA. A Companhia estabeleceu os cenários com deterioração e calculou a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários expostos aos cenários para as remunerações médias mensais.

Para a carteira de contas a receber performada, estabeleceu-se o cenário provável com base no IGPM acumulado para os próximos 12 meses, com base no Boletim Focus divulgado pelo BACEN.

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

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados à taxa CDI acrescidos de 1.85% ao ano. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela BM&FBOVESPA.

A Companhia possui financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados e indexados pela TR. Definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 0.0% ao ano para os exercícios de 2020. Tendo-se em vista que a projeção para TR tende a zero. A Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

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

		Controladora			
		Posição 2020	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	13.363	254	191	127
Total dos ativos com riscos financeiros		13.365	254	191	127
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	869	17	21	25
Empréstimos e financiamentos	CDI	187.739	3.567	4.468	5.351
Instrumentos financeiros derivativos	CDI	786	15	19	22
Total dos passivos com riscos financeiros		189.394	3.599	4.508	5.398
		Consolidado			
		Posição 2020	Cenário Provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	553.975	10.526	7.922	5.263
Aplicações financeira	CDI	36.415	692	521	346
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	187.687	8.596	6.456	4.298
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	674.161	32.562	24.405	16.315
Total dos ativos com riscos financeiros		1.452.238	52.376	39.304	26.222
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	381.103	7.241	9.070	10.861
Empréstimos de capital de giro	CDI	230.775	4.385	5.492	6.577
Finame - BNDES	CDI	6.133	117	146	175
Instrumentos financeiros derivativos	CDI	786	15	19	22
Debêntures 8ª emissão	CDI	24.776	471	590	706
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	120.422	5.816	7.273	8.731
Arrendamento mercantil	IGPM-C	20.758	951	1.189	1.426
Total dos passivos com riscos financeiros		784.753	18.996	23.779	28.498

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.7. Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

Todos os instrumentos financeiros da Companhia mensurados ao valor justo após o reconhecimento inicial são classificados como 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.

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas informações abaixo:

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.7. Mensuração do valor justo--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	13.365	13.365	576.761	576.761
Aplicações financeira	-	-	36.415	36.415
Contas a receber de clientes	-	-	824.583	824.583
Total	13.365	13.365	1.437.759	1.437.759
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	187.739	187.739	639.445	651.211
Instrumentos financeiros derivativos	786	786	786	786
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	120.422	120.422
Arrendamento mercantil	-	-	20.758	20.758
Total	188.525	188.525	781.411	793.177

24.8. Instrumentos financeiros derivativos

De acordo com a Deliberação CVM nº 550 de 17 de outubro de 2008, as companhias abertas devem divulgar em nota explicativa específica informações sobre todos os seus instrumentos financeiros derivativos. 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 se utiliza 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 é composta por R\$ 22 de juros provisionados até 31 de dezembro de 2020:

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 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 (prejuízo) 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 exercício	57.251	3.279	60.530
Ativo total	3.201.926	453.607	3.655.533
Passivo total	1.392.341	62.967	1.455.308
Patrimônio líquido	1.809.585	390.640	2.200.225

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

26. Seguros

A cobertura dos seguros em 31 de dezembro de 2020 está demonstrada a seguir:

Tipo de Seguros	Valor de cobertura
Risco de responsabilidade civil	360.000
Execuções judiciais	8.759
Fiança locatícias	260
Risco de engenharia	1.413.834
Outros	100.333
	1.883.186

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 2020 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

27. Transações não envolvendo caixa

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

(anteriormente denominada TGSP-53 Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

28. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 2020		
	Contrato de locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2021	4.482	78.553	719.345
2022	4.844	26.970	369.210
2023	4.654	14.623	102.340
2024	12.999	276	44.640
	26.979	120.422	1.235.535

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2020. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.