

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	93
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	95
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	96

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	215.068.850
Preferenciais	0
Total	215.068.850
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.577.797	2.638.742
1.01	Ativo Circulante	371.174	168.005
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	60.173	13.365
1.01.06	Tributos a Recuperar	52	27
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.501	7.652
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	302.448	146.961
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	302.448	146.961
1.01.08.01.01	Outros ativos	0	32
1.01.08.01.02	Dividendos a receber	302.448	146.929
1.02	Ativo Não Circulante	2.206.623	2.470.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	308.261	457.117
1.02.01.05	Estoques	5.617	5.617
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	302.644	451.500
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	18.426	17.767
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	284.218	433.733
1.02.02	Investimentos	1.898.298	2.013.547
1.02.04	Intangível	64	73

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.577.797	2.638.742
2.01	Passivo Circulante	182.497	163.544
2.01.02	Fornecedores	11	869
2.01.03	Obrigações Fiscais	5	7
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5	7
2.01.03.01.02	Tributos correntes e parcelamentos a pagar	5	7
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	156.669	121.959
2.01.05	Outras Obrigações	25.812	40.709
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.663	18.955
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	17.663	18.955
2.01.05.02	Outros	8.149	21.754
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	14.145
2.01.05.02.04	Outros passivos	8.149	7.609
2.02	Passivo Não Circulante	196.199	293.466
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10.833	66.566
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	10.833	65.780
2.02.01.02	Debêntures	0	786
2.02.01.02.01	Instrumentos financeiros derivativos	0	786
2.02.02	Outras Obrigações	94.119	120.870
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	94.119	120.870
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	94.119	120.870
2.02.04	Provisões	91.247	106.030
2.03	Patrimônio Líquido	2.199.101	2.181.732
2.03.01	Capital Social Realizado	215.069	215.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.921.255	1.921.255
2.03.04	Reservas de Lucros	59.553	45.408
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.224	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	240	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-240	0
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-240	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	10.112	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-992	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.352	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.456	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.112	0
3.06	Resultado Financeiro	-6.888	0
3.06.01	Receitas Financeiras	202	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.090	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.224	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.224	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3.224	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,0644	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0632	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	3.224	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	3.224	0

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	43.169	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.420	0
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	3.224	0
6.01.01.02	Depreciação e amortização	9	0
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-13.456	0
6.01.01.04	Amortização de mais valia	42	0
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	3.342	0
6.01.01.06	Juros e variação monetária	2.419	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-30.291	0
6.01.02.03	Tributos a compensar	-25	0
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-849	0
6.01.02.05	Outros ativos	-395	0
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	-659	0
6.01.02.07	Fornecedores	-858	0
6.01.02.08	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-2	0
6.01.02.09	Outros passivos	540	0
6.01.02.10	Partes relacionadas (passivo)	-28.043	0
6.01.03	Outros	77.880	0
6.01.03.01	Juros pagos	-1.049	0
6.01.03.02	Recebimento e adiantamento de dividendos	78.929	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	29.374	0
6.02.02	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-120.141	0
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	149.515	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-25.735	0
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-26.001	0
6.03.02	Aquisição de empréstimos e financiamentos	266	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	46.808	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.365	27
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	60.173	27

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	14.145	0	0	14.145
5.04.08	Devolução de dividendos	0	0	14.145	0	0	14.145
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.224	0	3.224
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.224	0	3.224
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	215.069	1.921.255	59.553	3.224	0	2.199.101

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	0	0	0

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	240	0
7.01.02	Outras Receitas	240	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.575	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.575	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.335	0
7.04	Retenções	-9	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.344	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.658	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.456	0
7.06.02	Receitas Financeiras	202	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	10.314	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	10.314	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.090	0
7.08.03.01	Juros	7.090	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.224	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.224	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	3.558.999	3.655.533
1.01	Ativo Circulante	2.069.876	2.156.794
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	528.242	576.761
1.01.02	Aplicações Financeiras	36.624	36.415
1.01.03	Contas a Receber	536.002	566.688
1.01.03.01	Clientes	536.002	566.688
1.01.04	Estoques	860.554	864.410
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.088	19.520
1.01.07	Despesas Antecipadas	30.830	36.115
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	67.536	56.885
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	67.536	56.885
1.01.08.01.01	Dividendos a receber	17.535	12.223
1.01.08.01.02	Outros ativos	50.001	44.662
1.02	Ativo Não Circulante	1.489.123	1.498.739
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.017.273	1.020.954
1.02.01.04	Contas a Receber	234.243	257.895
1.02.01.04.01	Clientes	234.243	257.895
1.02.01.05	Estoques	658.562	660.468
1.02.01.07	Tributos Diferidos	21.751	16.424
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	95.838	78.704
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	20.121	7.003
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento do capital	75.717	71.701
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.879	7.463
1.02.02	Investimentos	213.563	222.507
1.02.03	Imobilizado	46.145	42.039
1.02.04	Intangível	212.142	213.239

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	3.558.999	3.655.533
2.01	Passivo Circulante	677.863	647.400
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	27.488	28.818
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	27.488	28.818
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	27.488	28.818
2.01.02	Fornecedores	248.642	281.410
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	248.642	281.410
2.01.02.01.01	Fornecedores	39.544	64.668
2.01.02.01.02	Arrendamento Mercantil	3.786	3.756
2.01.02.01.03	Adiantamentos de clientes	149.465	134.433
2.01.02.01.04	Contas a pagar por aquisição de terrenos	55.847	78.553
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.192	22.738
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.348	4.544
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	21.348	4.544
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	7.844	18.194
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	7.844	18.194
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	259.297	205.781
2.01.05	Outras Obrigações	58.586	61.720
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.564	10.797
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.564	10.797
2.01.05.02	Outros	40.022	50.923
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6.007	17.540
2.01.05.02.04	Outros passivos	34.015	33.383
2.01.06	Provisões	54.658	46.933
2.02	Passivo Não Circulante	663.185	807.908
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	321.879	434.450
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	321.879	433.664
2.02.01.02	Debêntures	0	786
2.02.01.02.01	Instrumentos financeiros derivativos	0	786
2.02.02	Outras Obrigações	290.704	300.566
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	217	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	217	0
2.02.02.02	Outros	290.487	300.566
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	7.128	7.030
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	233.939	234.665
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	16.228	17.002
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	33.192	41.869
2.02.03	Tributos Diferidos	36.188	49.188
2.02.04	Provisões	14.414	23.704
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.217.951	2.200.225
2.03.01	Capital Social Realizado	215.069	215.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.921.255	1.921.255
2.03.04	Reservas de Lucros	59.553	45.408
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.224	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	18.850	18.493

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	295.461	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-206.519	0
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-193.507	0
3.02.02	Outros custos	-13.012	0
3.03	Resultado Bruto	88.942	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-70.709	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-24.671	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.638	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.783	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.383	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.233	0
3.06	Resultado Financeiro	-4.553	0
3.06.01	Receitas Financeiras	5.378	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.931	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.680	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.448	0
3.08.01	Corrente	-8.693	0
3.08.02	Diferido	245	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.232	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.232	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.224	0
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.008	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.232	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.232	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.224	0
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.008	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	5.371	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	15.118	0
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	13.680	0
6.01.01.02	Rendimento das aplicações financeiras	-2.712	0
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.988	0
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	-872	0
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	1.036	0
6.01.01.06	Provisão (reversão) para demandas judiciais	80	0
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-4.533	0
6.01.01.08	Provisão de garantia	6.571	0
6.01.01.09	Reversão valor realizável líquido nos estoques	-4.741	0
6.01.01.10	Provisão para distrato - parcela de estoques	-12.370	0
6.01.01.11	Provisão para perda de adiantamentos a fornecedores	680	0
6.01.01.12	Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	836	0
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	14.784	0
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-8.383	0
6.01.01.15	Amortização da mais valia	42	0
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	3.342	0
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	773	0
6.01.01.18	Juros e variação monetária	3.917	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	22.744	0
6.01.02.01	Contas a receber	37.682	0
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	28.378	0
6.01.02.03	Tributos a compensar	9.432	0
6.01.02.04	Despesas antecipadas	5.285	0
6.01.02.05	Outros ativos	-7.011	0
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	-13.118	0
6.01.02.07	Fornecedores	-25.124	0
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	18.839	0
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-636	0
6.01.02.10	Provisões	-8.216	0
6.01.02.11	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-31.383	0
6.01.02.12	Outros passivos	632	0
6.01.02.13	Partes relacionadas	7.984	0
6.01.03	Outros	-32.491	0
6.01.03.01	Juros pagos	-8.002	0
6.01.03.02	Recebimento e adiantamento de dividendos	-4.804	0
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-19.685	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	10.525	0
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	2.503	0
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.125	0
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	17.065	0
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	-3.918	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-64.415	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-116.126	0
6.03.02	Aquisição de empréstimos e financiamentos	52.267	0
6.03.03	Pagamento de passivos com arrendamentos	-1.517	0
6.03.04	Dividendos pagos a acionistas não controladores	5.311	0
6.03.05	Redução de capital aos acionistas não controladores	-4.350	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-48.519	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	576.761	27
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	528.242	27

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732	18.493	2.200.225
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732	18.493	2.200.225
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	14.145	0	0	14.145	-1.651	12.494
5.04.08	Devolução de Dividendos	0	0	14.145	0	0	14.145	2.699	16.844
5.04.09	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-4.350	-4.350
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.224	0	3.224	2.008	5.232
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.224	0	3.224	2.008	5.232
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	215.069	1.921.255	59.553	3.224	0	2.199.101	18.850	2.217.951

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	0	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	0	0	0	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	305.867	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	269.988	0
7.01.02	Outras Receitas	36.715	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-836	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-260.624	0
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-209.491	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-55.874	0
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	4.741	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	45.243	0
7.04	Retenções	-2.988	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.988	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	42.255	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.761	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.383	0
7.06.02	Receitas Financeiras	5.378	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	56.016	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	56.016	0
7.08.01	Pessoal	32.381	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.196	0
7.08.01.02	Benefícios	1.697	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.488	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.472	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.931	0
7.08.03.01	Juros	9.931	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.232	0
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	3.224	0
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.008	0

Comentário do Desempenho



**Relações com
Investidores**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T21

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 1T21

São Paulo, 17 de maio de 2021 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante (i) nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas e (ii) também no setor de desenvolvimento urbano com a marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre (1T21). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$), e foram extraídas das informações trimestrais e elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 1T21

Performance operacional (% Tegra)	• Lançamentos de R\$93 mi • Vendas brutas de R\$274 mi, VSO trimestral de 13,8% e VSO LTM de 52,7% • Vendas de estoque pronto de R\$110 mi • Estoque total de R\$1,8 bi • Landbank adquirido e contratado de R\$7,2 bi e landbank opcionado de R\$4,3 bi
Performance financeira	• Receita líquida operacional de R\$295 mi • Lucro bruto de R\$89 mi e margem bruta de 30,1% • Lucro líquido de R\$5 mi e margem líquida de 1,8%
Liquidez e endividamento	• Caixa bruto de R\$565 mi e dívida bruta de R\$581 mi • Geração de caixa operacional de R\$5 mi e consumo de caixa total de R\$49 mi • Dívida líquida sobre patrimônio líquido de 1%

CONTATOS RI

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

CARLOS EDUARDO MORAES CALHEIROS
 CFO / DIRETOR RELAÇÕES COM INVESTIDORES
 ANDRE GUSTAVO REZENDE
 DIRETOR FINANCEIRO

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Sumário

DESTAQUES DO 1T21	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES.....	6
PERFORMANCE OPERACIONAL.....	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
DISTRATOS.....	10
ESTOQUE	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK).....	13
ENTREGAS.....	15
OBRAS EM ANDAMENTO	15
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	16
RECEITA.....	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	17
DESPESAS COMERCIAIS	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	18
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS.....	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.....	19
CONTAS A RECEBER.....	19
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR.....	20
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS.....	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	21
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	22
OUTRAS INFORMAÇÕES	23
SUSTENTABILIDADE.....	23
ANEXOS	24
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	24
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	25
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	26
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDANK).....	27
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	28
ANEXO 6: LANÇAMENTOS	29
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	30
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	31

Mensagem da Administração

É com grande prazer e enorme satisfação que a Tegra apresenta os resultados consolidados da companhia no primeiro trimestre de 2021 (1T21).

Em março de 2021, a Tegra lançou o projeto TEG Mansões em Campinas no segmento de médio padrão com R\$93 milhões de VGV e 185 unidades. A Administração optou por postergar para abril de 2021 os lançamentos inicialmente previstos para março, em um total de dois empreendimentos no segmento de alto padrão: Gravura Perdizes com R\$232 milhões de VGV e Neo Brooklin com R\$140 milhões de VGV. A decisão da Administração foi baseada na restrição temporária de abertura e normal funcionamento dos plantões de vendas em São Paulo decorrentes do Plano São Paulo para combate da pandemia de COVID-19.

Durante o 1T21, a companhia registrou boa performance de vendas e consequente absorção dos estoques. As vendas brutas (% Tegra) no trimestre totalizaram R\$274 milhões, sendo que o volume vendido de estoque pronto representou R\$110 milhões. A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 13,8% ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 17,8%. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) foi de 52,7%.

A Tegra entregou os empreendimentos The Lake (SP), no segmento de alto padrão, com R\$160 milhões de VGV e 66 unidades e o East Side Méier (RJ), no segmento de médio padrão, com R\$97 milhões de VGV e 255 unidades.

A companhia adquiriu um terreno no Rio de Janeiro no segmento de médio padrão com R\$78 milhões de VGV. O banco de terrenos adquiridos e contratados da companhia (% Tegra) totaliza no momento R\$7,2 bilhões sendo 87% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 13% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

A receita líquida operacional atingiu R\$295 milhões no 1T21 e representou uma redução de 41% em relação ao 4T20 principalmente pelo menor volume de lançamentos no trimestre e, consequentemente, menor reconhecimento de receitas.

O lucro bruto foi de R\$89 milhões no 1T21 e representou uma redução de 47% em relação ao 4T20 em decorrência da menor receita líquida operacional e da contração temporária da margem bruta no trimestre.

A margem bruta atingiu 30,1% no 1T21 e representou uma redução de 3,9 pontos percentuais em relação ao 4T20. No 1T21 a margem bruta foi impactada pela venda de estoque pronto de projetos antigos cujos terrenos já estavam no landbank da companhia e que carregam margem bruta inferior aos projetos cujos terrenos foram adquiridos pela nova Administração. Essa composição no mix de produtos vendidos acaba por gerar diminuição na margem bruta consolidada da companhia. Esse impacto na margem bruta tende a acabar após a comercialização do referido estoque de projetos mais antigos.

O lucro líquido atingiu R\$5 milhões no 1T21 e a margem líquida foi de 1,8%. A redução da margem líquida decorre principalmente da redução da margem bruta no trimestre.

O estoque total da companhia (% Tegra) atingiu R\$1.796 milhões e 3.011 unidades ao final de março de 2021, e apresentou uma redução de 4% em relação ao fechamento de dezembro de 2020 em termos de VGV e quantidade de unidades. A composição atual do estoque é bastante equilibrada e, como percentual de VGV, é a seguinte: 23% estoque pronto, 53% estoque em construção e 24% estoque de lançamentos.

No 1T21, a Tegra teve uma geração de caixa operacional de R\$5 milhões e um consumo de caixa total de R\$49 milhões principalmente em decorrência de despesas relacionadas a aquisição de terreno e amortizações de dívida no trimestre.

Relações com Investidores Divulgação de resultados 1T21

Ao final de março de 2021, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$565 milhões e o endividamento total atingiu R\$581 milhões, sendo R\$342 milhões em dívidas de projetos e R\$239 milhões em dívidas corporativas.

No 1T21, a Tegra amortizou de forma antecipada e integral o saldo da dívida do CRI emitido em 2019 e com vencimento previsto para outubro de 2022, decorrente da liquidação automática em razão da venda do estoque pronto que serviu de lastro para a emissão. A companhia não realizou nova emissão de dívida corporativa no trimestre.

Em relação às dívidas de projetos, a companhia contratou e iniciou o desembolso de 2 novos planos empresários para suportar as obras iniciadas no período. A Administração continua focada na estratégia de viabilizar cada vez mais o repasse antecipado junto aos bancos financiadores das obras e clientes, que serve como um excelente diferencial e vantagem competitiva para a companhia.

Comentários sobre a pandemia de COVID-19

Como sabido, a edição de decreto visando reduzir o contágio e mortes pela pandemia de COVID-19 pelo Estado de São Paulo em 12 de março de 2021, resultou na intensificação de medidas de isolamento social e restrições que impactaram adversamente a atividade comercial do setor, inclusive da Tegra. O impedimento da abertura física e normal funcionamento de nossos plantões de venda para lançamentos compeliu a companhia a realizar o lançamento do período em formato virtual, direcionando a prospecção e atração de compradores por meio de canais digitais. O atendimento dos clientes, a análise de crédito e assinaturas, e demais etapas do processo de venda foram realizadas em formato digital. No momento, o funcionamento dos plantões está autorizado porém com uma faixa de horário de reduzida.

Não foi verificado impacto nos distratos de unidades ou postergação de pagamentos da base de clientes até o momento. Por outro lado, o volume de antecipações de parcelas futuras e recebíveis da carteira de clientes continua expressivo em decorrência do baixo nível de taxa de juros.

A Administração destaca que não houve interrupção nos canteiros de obras da companhia, cujas atividades foram consideradas essenciais nas praças de atuação. Adicionalmente, a cadeia de suprimentos, fornecedores e mão de obra continuou funcionando de forma ampla, eficiente e integral.

Os custos e programação de entrega das obras continuam totalmente aderentes aos planos da companhia e contratos firmados junto aos clientes. A escala de compras continua relativamente grande e a programação de negócios futuros permite condições de negociação vantajosas junto aos fornecedores que, em conjunto com uma gestão eficiente do ciclo construtivo com antecipação de contratações e custos, permite a companhia em lançar mão do repasse antecipado sem que haja perda de margem pela companhia.

Apesar das incertezas deste momento único, a Tegra mantém prioridade máxima na preservação da vida e integridade física de todos que se relacionam com a comunidade Tegra, bem como na preservação do caixa da companhia para garantir a higidez financeira frente aos novos desafios trazidos pelos desafios atuais. A Administração continua focada na persecução do plano de negócios com base nos pilares de pessoas e estrutura de capital.

Ao longo de 2021, o foco da Administração permanecerá na performance dos lançamentos e na venda dos produtos que compõem o estoque da companhia, na execução dentro dos custos e prazos orçados das obras e, finalmente, na disciplina para o atingimento das metas de rentabilidade e retorno nos projetos e, consequentemente, da companhia como um todo.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Resumo de indicadores

Indicadores	4T20	1T21
Lançamentos		
Empreendimentos lançados	6	1
VGv lançamentos (100%)	867	93
VGv lançamentos (% Tegra)	812	93
Participação Tegra	94%	100%
Número de unidades lançadas	1.595	185
Área útil das unidades lançadas (m²)	142.852	12.098
Vendas		
Vendas brutas (100%)	839.476	312.925
Vendas brutas (% Tegra)	747.147	273.614
Participação Tegra	89%	87%
Número de unidades vendidas	1.204	518
Área útil das unidades vendidas (m²)	138.952	62.099
VSO total (% Tegra)	29,2%	13,8%
VSO lançamentos (% Tegra)	45,7%	17,8%
VGv distratos (100%)	44.987	45.819
VGv distratos (% Tegra)	36.716	39.118
Número de unidades distratadas	68	69
Entregas		
Número de empreendimentos entregues	4	2
Número de unidades entregues	914	321
Área útil entregue (m²)	207.269	39.008
Banco de terrenos		
Banco de terrenos (100%)	8.663.685	8.723.389
Banco de terrenos (% Tegra)	7.138.063	7.187.087
Dados financeiros		
Receita operacional líquida	499.169	295.461
Lucro bruto	169.564	88.942
Margem bruta	34,0%	30,1%
Lucro líquido	60.530	5.232
Margem líquida	12,1%	1,8%
ROE anualizado	11,5%	0,9%
Receitas a apropriar	1.256.379	1.192.022
Custos a apropriar	(840.128)	(774.363)
Resultado a apropriar	416.251	417.659
Margem dos resultados a apropriar	33,1%	35,0%
Dívida líquida	26.269	16.310
Dívida líquida (ex-SFH)	(354.834)	(325.841)
Patrimônio líquido	2.200.225	2.217.951
Dívida líquida / Patrimônio líquido	1,2%	0,7%
Ativos totais	3.655.533	3.558.999
Geração/consumo caixa (operacional)	130.962	5.371

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Performance Operacional

LANÇAMENTOS

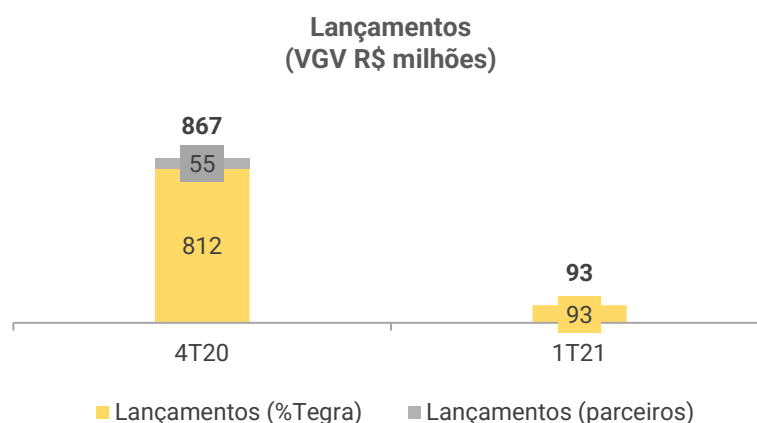
No 1T21, os lançamentos totalizaram R\$93 milhões (%Tegra) e apresentaram uma redução de 89% em comparação com o 4T20.

Em março de 2021, a Tegra lançou o projeto TEG Mansões em Campinas no segmento de médio padrão, com R\$93 milhões de VGV e 185 unidades.

A Administração optou por postergar para abril de 2021 os lançamentos inicialmente previstos para março, em um total de dois empreendimentos no segmento de alto padrão: Gravura Perdizes com R\$232 milhões de VGV e Neo Brooklin com R\$140 milhões de VGV. A decisão da Administração foi baseada na restrição temporária de abertura e normal funcionamento dos plantões de vendas em São Paulo decorrentes do Plano São Paulo para combate da pandemia de COVID-19.

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

Empreendimento	Local	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
TEG Mansões	Campinas	Tegra	Médio	92.645	92.645	12.098	185
Total Tegra				92.645	92.645	12.098	185
Total Tamboré				-	-	-	-
Total				92.645	92.645	12.098	185

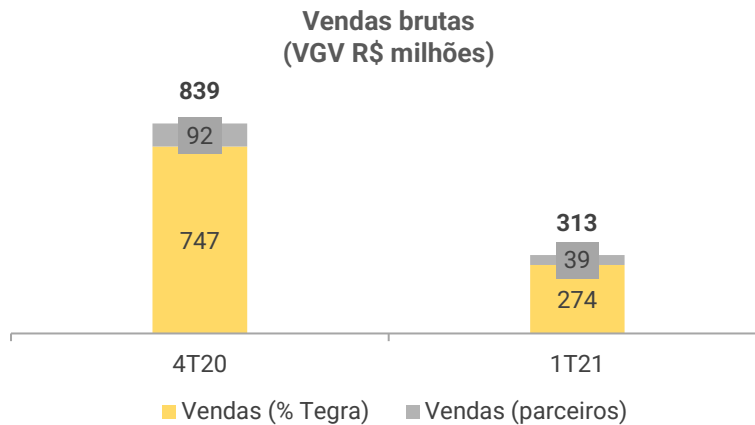


Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

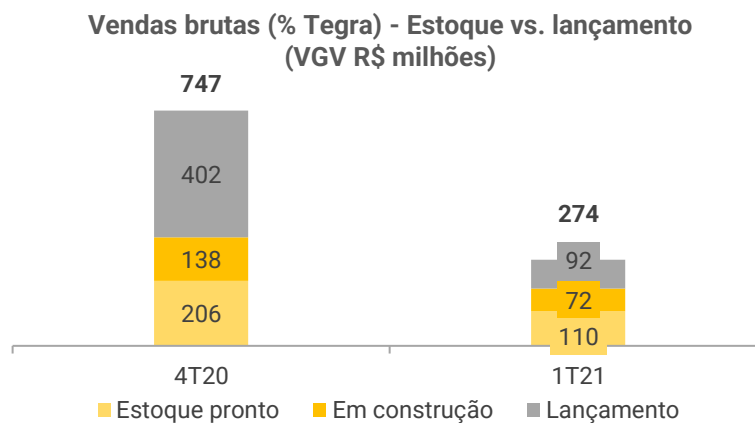
VENDAS BRUTAS

As vendas brutas totalizaram R\$274 milhões (%Tegra) no 1T21, representando uma redução de 63% em relação ao 4T20.



O volume de vendas de estoque pronto e em construção foi de R\$182 milhões (% Tegra) no 1T21 e representou 66% do volume total de vendas no trimestre.

O volume vendido de estoque pronto atingiu R\$110 milhões, com representatividade de 63% em São Paulo, 34% Rio de Janeiro e 3% em Tamboré. No trimestre o volume vendido de estoque em construção foi de R\$72 milhões e o volume de estoque em lançamento foi de R\$92 milhões.



A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no trimestre por localização dos produtos:

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
São Paulo - Zona oeste	62.045	32.820	5.690	91
São Paulo - Zona sul	58.792	54.581	4.786	53
São Paulo - Zona leste	25.388	25.388	3.609	57
São Paulo - Centro	20.179	20.179	1.198	17
São Paulo - Zona norte	2.542	2.542	348	6
Campinas	51.971	47.805	6.505	77
Alphaville	10.227	10.227	1.571	6
Rio de Janeiro	67.012	67.012	9.411	142
Total Tegra	298.156	260.553	33.118	449
Total Tamboré	14.769	13.061	28.981	69
Total	312.925	273.614	62.099	518

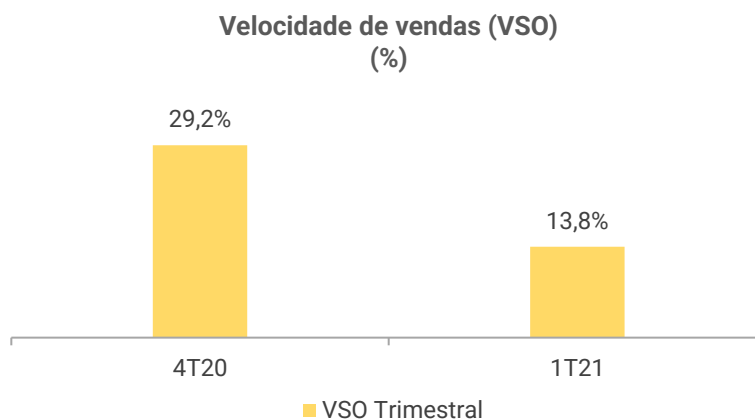
A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no trimestre por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Alto	92.564	70.821	11.767	76
Médio alto	97.302	87.920	23.227	139
Médio	123.060	114.872	27.105	303
Total	312.925	273.614	62.099	518

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da companhia atingiu 13,8% no 1T21 e 52,7% nos últimos 12 meses (LTM) na base 1T21.

A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoques prontos (31% VSO), seguido de lançamentos (18% VSO) e por fim estoque em construção (7% VSO).



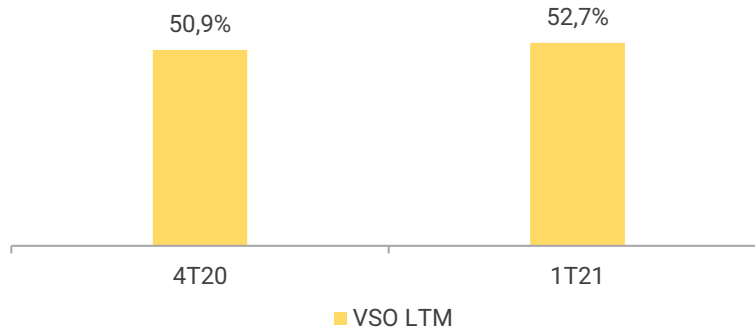
Comentário do Desempenho



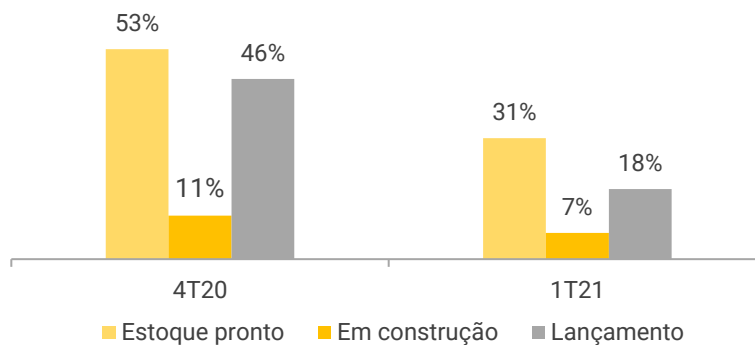
Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Velocidade de vendas (VSO) - Últimos 12 meses (%)



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



DISTRATOS

No 1T21, o valor de distratos atingiu R\$39 milhões e permaneceu em patamar semelhante ao registrado no 4T20 em termos nominais.

Do valor total no 1T21, R\$28 milhões se referem a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos objetivando a restituição dos valores pagos conforme a lei vigente e R\$11 milhões se referem a clientes que terminaram seus contratos originais para realizar a migração para outras unidades da companhia, seja na modalidade de *upgrade* ou de *downgrade* da compra original. Do valor distratado para fins de migração, a companhia gerou R\$5 milhões em novas vendas.

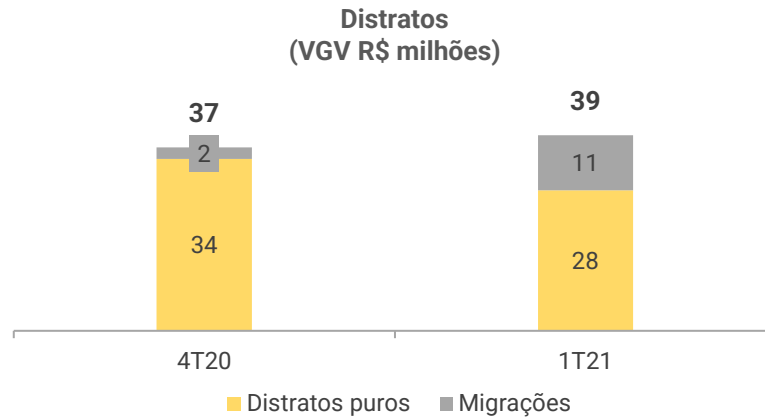
A migração funciona como mecanismo de retenção dos clientes na base da companhia e tem como principais objetivos readequar o fluxo de pagamento dos clientes mediante sua capacidade financeira atual e atender necessidades específicas dos clientes (e.g. mudança de cidade, aumento da família, divórcio,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

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21



No 1T21, o volume de vendas líquidas atingiu R\$234 milhões após a dedução dos distratos totais incluindo distratos puros e migrações, conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 14,3% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data original da venda e a data efetiva do distrato – que por sua vez apresenta concentração no momento do repasse. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

A tabela abaixo exibe a informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas no trimestre:

Distratos	4T20	1T21
Vendas brutas	747.147	273.614
Distratos	(36.716)	(39.118)
Vendas líquidas	710.431	234.496
Distratos / Vendas brutas	4,9%	14,3%

ESTOQUE

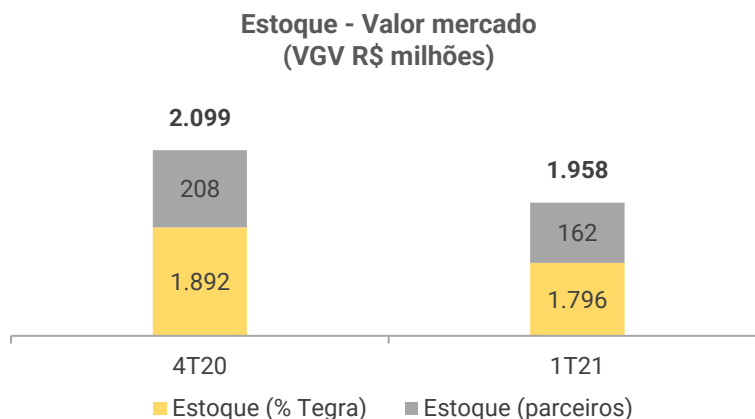
Ao final do 1T21, o estoque da companhia atingiu o valor de mercado de R\$1,8 bilhões (% Tegra) e apresentou uma redução de 5% em relação ao 4T20 em decorrência da continuidade das vendas de estoque pronto e estoque em construção aliado ao menor volume de lançamentos no trimestre.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21



A tabela abaixo exibe a informações do estoque ao final do 1T21 por estágio do projeto:

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	488.779	413.290	632	25%	21%
Estoque em construção	994.767	941.548	1.407	51%	47%
Estoque de lançamentos	474.147	441.077	972	24%	32%
Total	1.957.694	1.795.915	3.011	100%	100%

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

Região	4T20	1T21
São Paulo - Zona sul	431.485	401.283
São Paulo - Zona oeste	262.182	244.545
São Paulo - Zona leste	292.250	280.274
São Paulo - Zona norte	66.815	67.912
São Paulo - Centro	37.792	18.192
Campinas	127.044	181.577
Alphaville	92.262	86.418
Rio de Janeiro	554.463	504.177
Outras regiões (praças atuação de Tamboré)	27.312	11.537
Total Tegra	1.864.292	1.784.378
Total Tamboré	27.312	11.537
Total	1.891.603	1.795.915

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

Comentário do Desempenho

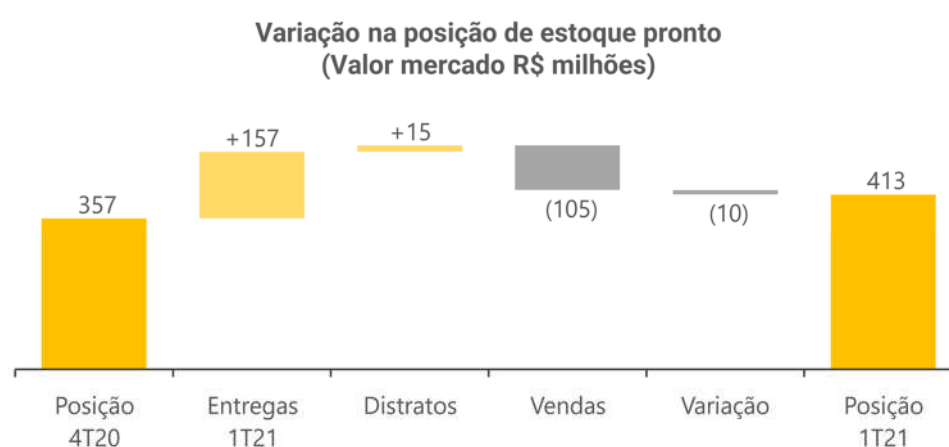


Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Segmento	4T20	1T21
Alto	440.971	391.468
Médio alto	550.194	488.780
Médio	900.438	915.667
Total	1.891.603	1.795.915

O gráfico abaixo demonstra a evolução da posição do estoque pronto da companhia ao longo do 1T21:



BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 1T21, o banco de terrenos da companhia atingiu R\$7,2 bilhões de VGV (% Tegra) sendo 87% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 13% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre São Paulo (97%), Rio de Janeiro (2%) e outros (1%).

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

Complementarmente, ao final do 1T21, a companhia tinha um grupo de terrenos opçoados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$4,3 bilhões de VGV.

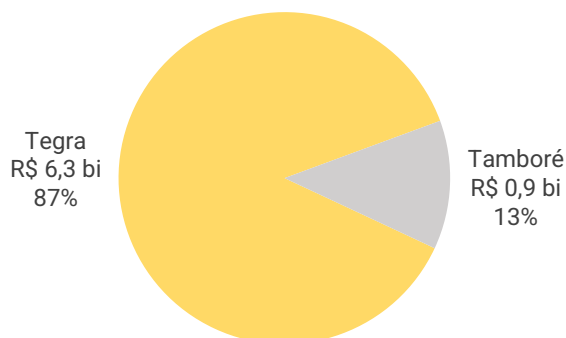
Comentário do Desempenho



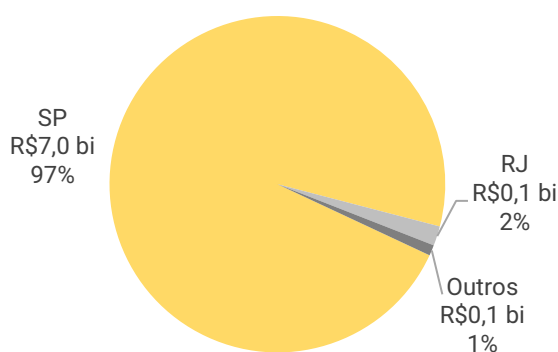
Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Banco de terrenos (1T21) (% Tegra)
(VGW em R\$ bilhões)

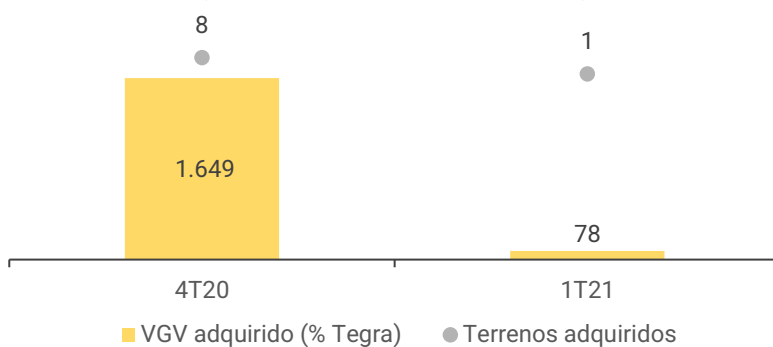


Banco de terrenos por estado (1T21) (% Tegra)
(VGW em R\$ bilhões)



No 1T21, a Tegra adquiriu 1 novo terreno no Rio de Janeiro na cidade de Niterói no segmento de médio padrão com R\$78 milhões de VGW. A forma de aquisição do terreno foi 100% em permuta física.

Banco de terrenos
(VGW R\$ milhões e quantidade)



Comentário do Desempenho

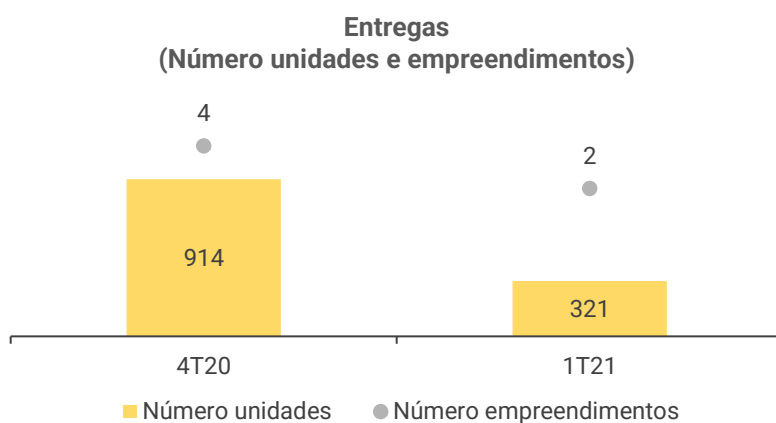


Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

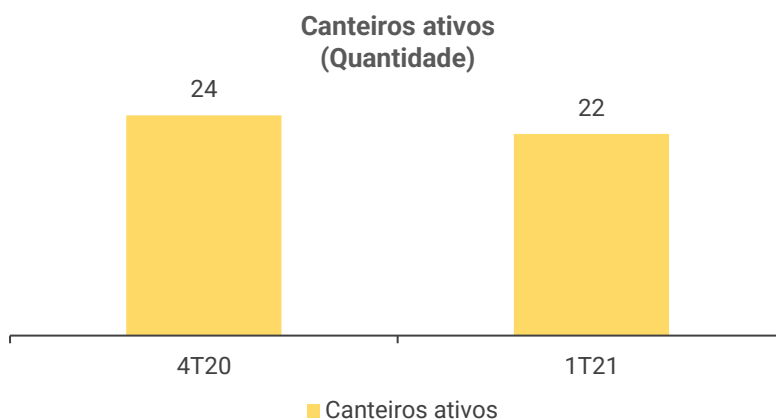
ENTREGAS

No 1T21, a Tegra entregou os empreendimentos The Lake (SP), no segmento de alto padrão, com R\$160 milhões de VGV e 66 unidades e East Side Méier (RJ) no segmento de médio padrão com R\$97 milhões de VGV e 255 unidades.



OBRAS EM ANDAMENTO

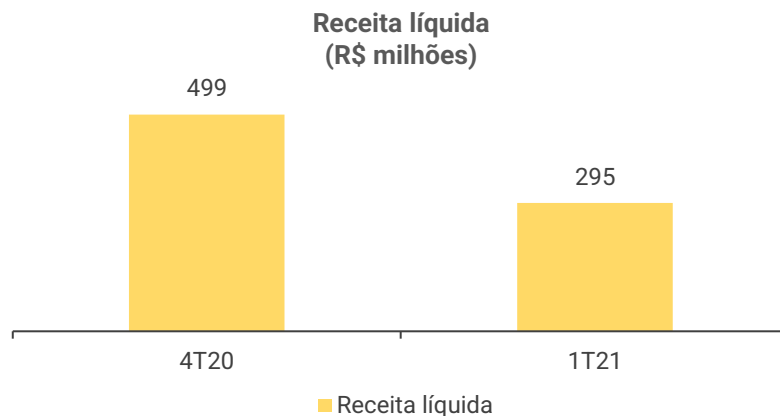
A companhia administrava 22 canteiros de obras ativos no fechamento do 1T21 em comparação com 24 canteiros ativos no 4T20. A redução de duas obras reflete a entrega de dois empreendimentos no trimestre e o fato de que nenhuma nova obra foi iniciada no período.



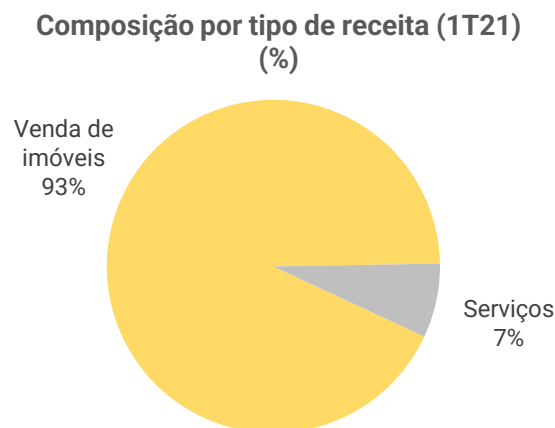
Performance econômico-financeira

RECEITA

No 1T21, a receita líquida da Tegra atingiu R\$295 milhões e apresentou uma redução de 41% em relação ao 4T20 principalmente pelo menor volume de lançamentos no trimestre e, consequentemente, menor reconhecimento de receitas.



O gráfico seguinte demonstra a abertura e composição por tipo de receita no 1T21. A receita de serviços se refere essencialmente à prestação de serviços de construção.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 1T21, o lucro bruto foi de R\$89 milhões e representou uma redução de 47% em comparação com o 4T20 em decorrência da menor receita líquida operacional e de contração temporária da margem bruta no trimestre.

No 1T21, a margem bruta atingiu 30,1% e representou uma redução de 3,9 pontos percentuais em relação ao 4T20. No 1T21, a margem bruta foi impactada pela venda de estoque pronto de projetos antigos cujos terrenos já estavam no landbank da companhia e que carregam margem bruta inferior aos projetos cujos terrenos foram

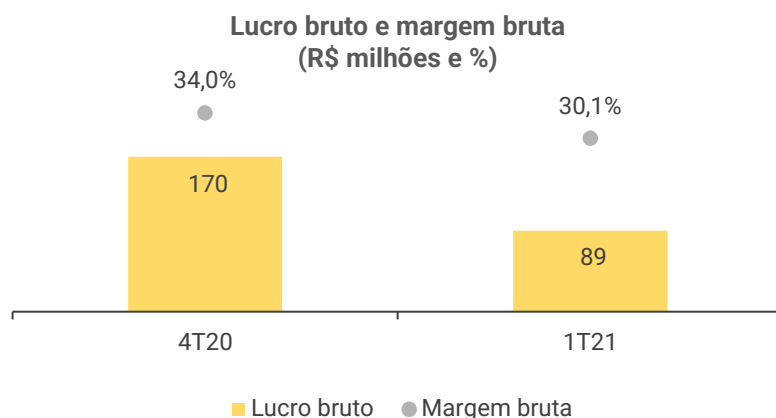
Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

adquiridos pela nova Administração. Essa composição no *mix* de produtos vendidos acaba por gerar diminuição na margem bruta consolidada da companhia. Esse impacto na margem bruta tende a acabar após a comercialização do referido estoque de projetos mais antigos.



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 1T21, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$1,2 bilhões e representou uma redução de 5% em relação à receita de vendas a apropriar do 4T20.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 35,0% no 1T21 em comparação com 33,1% no 4T20 e teve uma expansão de 1,9% no período.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	4T20	1T21
Receita de vendas a apropriar	1.256.379	1.192.022
Custo orçado a apropriar	(840.128)	(774.363)
Resultado a apropriar	416.251	417.659
Margem bruta a apropriar (%)	33,1%	35,0%

DESPESAS COMERCIAIS

No 1T21, as despesas comerciais foram de R\$25 milhões e reduziram 40% em relação ao 4T20. Os motivos para a redução no trimestre foram: menor comissionamento de vendas dado a redução do volume vendido e menor despesa comercial e de estandes pelo menor volume de lançamentos no 1T21.

Despesas comerciais	4T20	1T21
Comissão de vendas	(9.808)	(2.143)
Despesas comerciais	(10.279)	(3.928)
Estandes de vendas	(7.064)	(4.720)
Promoção e propaganda	(13.981)	(13.043)
Provisão para perdas de créditos esperadas		(836)
Total	(41.132)	(24.671)
% da receita líquida	8,2%	8,4%

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T21, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$42 milhões e representaram uma redução de 7% em relação ao 4T20.

Despesas gerais e administrativas	4T20	1T21
Despesas com pessoal	(25.603)	(21.714)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(1.696)	(10.667)
Despesas com assessoria e consultoria	(5.361)	(4.939)
Despesa com luz, água e telefone	(270)	(264)
Despesas com viagens	(291)	(199)
Impostos e taxas	(5.477)	(24)
Depreciação	-	(2.988)
Outras despesas	(5.908)	(843)
Total	(44.606)	(41.638)
% da receita líquida	8,9%	14,1%

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

Conforme quadro abaixo, o saldo de outras despesas operacionais atingiu R\$13 milhões no 1T21:

Outras despesas operacionais	4T20	1T21
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	457	(680)
Despesas com demandas judiciais	(2.535)	(80)
Gastos com unidades	(5.880)	(2.261)
Provisão para garantia	2.607	(6.571)
Custas judiciais	(13)	(1.287)
Depreciação	(3.002)	-
Redução ao valor realizável líquido	(2.579)	-
Outros	738	(1.905)
Total	(10.207)	(12.783)
% da receita líquida	2,0%	4,3%

RESULTADO FINANCEIRO

Conforme quadro abaixo, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$5 milhões no 1T21:

Comentário do Desempenho



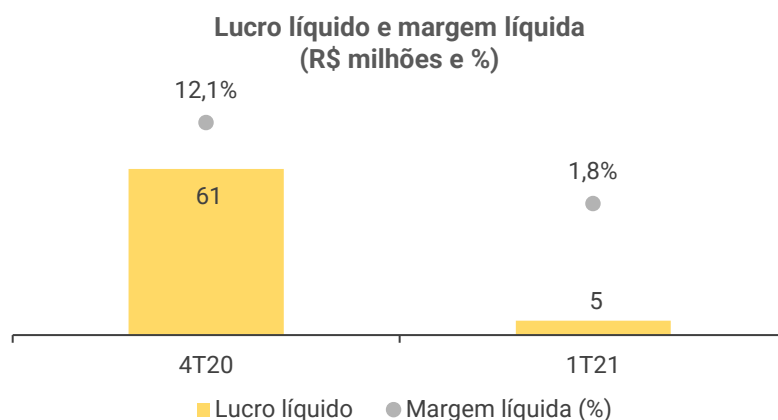
Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Resultado financeiro	4T20	1T21
Juros de financiamentos	(4.303)	(5.347)
Outras despesas financeiras	(1.794)	(4.584)
Despesas financeiras totais	(6.097)	(9.931)
Rendimentos de aplicações financeiras	2.569	2.712
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	2.517	2.379
Outras receitas financeiras	638	287
Receitas financeiras totais	5.724	5.378
Resultado financeiro líquido	(373)	(4.553)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(7.944)	(6.293)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1T21, o lucro líquido atingiu R\$5 milhões e a margem líquida foi de 1,8%. A redução da margem líquida em relação ao 4T20 decorre principalmente da redução da margem bruta no trimestre.



CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da companhia (% Tegra) somou R\$1,9 bilhões ao final do 1T21.

Ao final do 1T21, o saldo do contas a receber totalizou R\$770 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

Contas a receber	4T20	1T21
2021	485.009	429.945
2022	246.349	236.758
2023	11.651	16.676
2024	1.224	1.758
Após 2024	4.574	5.472
Vencidos	75.776	79.636
Total	824.583	770.245

O saldo de contas a receber é atualizado mensalmente pelo índice de inflação da construção civil (INCC) até a entrega das chaves conforme as cláusulas contratuais com os clientes. Após a entrega das chaves, o saldo do contas a receber passa a ser atualizado pela variação do índice de preços IGPM ou IPCA e acrescido de juros de 6% e 12% ao ano.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 1T21, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$1,5 bilhões e permaneceu estável em relação ao 4T20.

Do saldo total de imóveis, o principal componente se refere a terrenos para incorporação futura que atingiram o R\$956 milhões no 1T21.

Estoque de imóveis a comercializar	4T20	1T21
Terrenos	937.272	955.640
Unidades em construção	413.850	421.760
Unidades construídas	166.052	116.942
Provisão para distratos	32.457	44.827
Mais Valia	8.354	8.313
Redução ao valor realizável líquido	(33.107)	(28.366)
Total	1.524.878	1.519.116

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$308 milhões no 1T21.

No 1T21, as permutas físicas estão avaliadas ao preço de custo e totalizam R\$220 milhões e o desembolso de caixa totaliza R\$89 milhões.

Obrigações associadas a compra terrenos	4T20	1T21
Obrigações por permuta	224.296	219.764
Contas a pagar por aquisição de terrenos	120.422	89.039
Total	344.718	308.803

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2021, o saldo de disponibilidade caixa da companhia era de R\$565 milhões.

O endividamento total atingiu R\$581 milhões no 1T21, sendo composto por R\$342 milhões referentes a empréstimos de construção e R\$239 milhões referentes a empréstimos de capital de giro (dívidas corporativas).

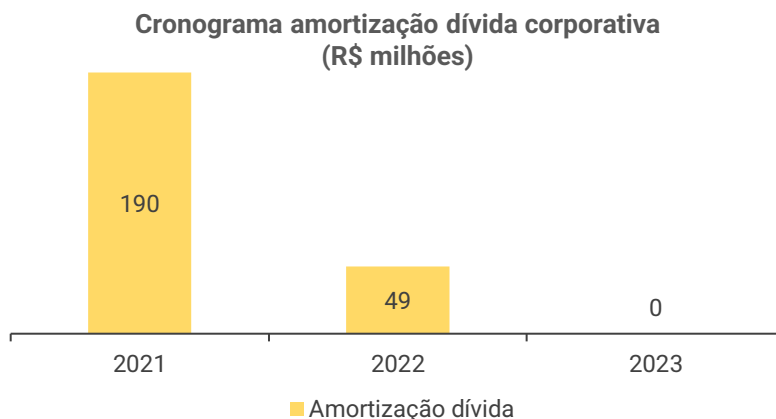
A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra em 31 de dezembro de 2020:

Estrutura financeira	4T20	1T21
Empréstimos de construção SFH	381.103	342.151
Empréstimos de construção CRI	21.434	-
Empréstimos de capital de giro	237.676	239.025
Dívida bruta	640.213	581.176
Caixa	613.176	564.866
Dívida líquida	27.037	16.310
Dívida líquida (ex-SFH&CRI)	(375.500)	(325.841)
Patrimônio líquido	2.200.225	2.218.191
Dívida líquida / Patrimônio líquido	1,2%	0,7%
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-17,1%	-14,7%

No 1T21, a Tegra amortizou de forma antecipada e integral o saldo da dívida do CRI emitido em 2019 e com vencimento previsto para outubro de 2022, decorrente da liquidação automática em razão da venda do estoque pronto que serviu de lastro para a emissão. A companhia não realizou nova emissão de dívida corporativa no trimestre.

Em relação às dívidas de projetos, a companhia contratou e iniciou o desembolso de 2 novos planos empresários para suportar as obras iniciadas no período. A Administração continua focada na estratégia de viabilizar cada vez mais o repasse antecipado junto aos bancos financiadores das obras e clientes, que serve como um excelente diferencial e vantagem competitiva para a companhia.

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



Comentário do Desempenho

**Relações com Investidores**
Divulgação de resultados 1T21**GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA**

No 1T21, a geração de caixa operacional da companhia foi R\$5 milhões. O consumo de caixa total da companhia foi de R\$49 milhões no 1T21.

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques de sustentabilidade do 1T21 foram:

- Número de empregos gerados totalizou 6.000 pessoas;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 6.700 horas;
- Reciclagem do resíduo total gerado atingiu 87%;
- Manutenção de ações e medidas de prevenção nos canteiros de obras e escritório visando resguardar pessoas e mitigar riscos associados à pandemia COVID-19;
- A companhia realizou a doação de 3.100 cestas básicas para todo o público das suas obras e 1.000 cestas básicas para a prefeitura de Campinas;
- Além da compensação de carbono já efetuada em todas as obras nos escopos 1, 2 e 3, a companhia iniciou a elaboração de estratégia para reduzir a emissão de carbono junto às indústrias na sua cadeia de suprimentos que geram maior emissão, como por exemplo aço e cimento.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	1T21	4T20	Variação %
Receita bruta operacional	306.703	525.808	-41,7%
Incorporação e vendas imobiliárias	284.597	505.301	-43,7%
Serviços prestados	22.106	20.507	7,8%
Deduções da receita bruta	(11.242)	(26.639)	-57,8%
Receita líquida operacional	295.461	499.169	-40,8%
Custo das vendas realizadas	(206.519)	(329.605)	-37,3%
Custo das vendas realizadas	(200.227)	(321.661)	-38%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(6.293)	(7.944)	-21%
Lucro bruto	88.942	169.564	-47,5%
Margem bruta	30,1%	34,0%	-3,9%
Margem bruta ex-juros	32,2%	35,6%	-3,3%
Despesas operacionais	(79.092)	(95.945)	-17,6%
Despesas com vendas	(24.671)	(41.132)	-40%
Despesas gerais e administrativas	(41.638)	(44.606)	-7%
Outras (despesas) e receitas	(12.783)	(10.207)	25%
Resultado de equivalência patrimonial	8.383	9.023	-7,1%
Resultado financeiro	(4.553)	(373)	1120,6%
Receitas financeiras	5.378	5.724	-6,0%
Despesas financeiras	(9.931)	(6.097)	62,9%
Lucro operacional	13.680	82.269	-83,4%
Imposto de renda e contribuição social	(8.448)	(21.739)	-61,1%
Corrente	(8.693)	(12.026)	-27,7%
Diferido	245	(9.713)	-102,5%
Lucro líquido antes de minoritários	5.232	60.530	-91,4%
Participação de minoritários	(2.008)	(974)	106,2%
Lucro líquido do período	3.224	59.556	-94,6%
Margem líquida	1,1%	11,9%	-10,8%
Margem líquida antes de minoritários	1,8%	12,1%	-10,4%

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	1T21	4T20
Circulante	2.069.876	2.156.794
Caixa e equivalentes de caixa	528.242	576.761
Aplicações financeiras	36.624	36.415
Contas a receber de clientes	536.002	566.688
Estoques de imóveis a comercializar	860.554	864.410
Tributos a compensar	10.088	19.520
Dividendos a receber	17.535	12.223
Despesas antecipadas	30.830	36.115
Outros ativos	50.001	44.662
Não circulante	1.489.123	1.498.739
Contas a receber de clientes	234.243	257.895
Estoques de imóveis a comercializar	658.562	660.468
Tributos diferidos	21.751	16.424
Contas a receber de partes relacionadas	20.121	7.003
Adiantamento para futuro aumento de capital	75.717	71.701
Outros ativos	6.879	7.463
Investimentos	213.563	222.507
Imobilizado	46.145	42.039
Intangível	212.142	213.239
Total ativo	3.558.999	3.655.533
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1T21	4T20
Circulante	677.863	647.400
Empréstimos e financiamentos	259.297	205.781
Fornecedores	39.544	64.668
Arrendamento mercantil	3.786	10.797
Adiantamentos de clientes	149.465	3.756
Contas a pagar por aquisição de terrenos	55.847	134.433
Salários e encargos a pagar	27.488	78.553
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	7.844	28.818
Tributos diferidos	21.348	18.194
Provisões	54.658	4.544
Partes relacionadas	18.564	46.933
Dividendos a pagar	6.007	17.540
Outros passivos	34.015	33.383
Não circulante	663.185	807.908
Empréstimos e financiamentos	321.879	433.664
Instrumentos financeiros derivativos	-	786
Adiantamentos de clientes	233.939	234.665
Arrendamento mercantil	16.228	17.002
Partes relacionadas	217	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	33.192	41.869
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.128	7.030
Tributos diferidos	36.188	49.188
Provisões	14.414	23.704
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.199.101	2.181.732
Capital Social	215.069	215.069
Reserva de capital	1.921.255	1.921.255
Reserva de lucros	59.553	45.408
Lucros Acumulados	3.224	-
Participação de acionistas não controladores	18.850	18.493
Total Passivo e Patrimônio	3.558.999	3.655.533

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	1T21	4T20
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	13.680	82.269
Ajustes por:		
Equivalência Patrimonial	(8.383)	(9.023)
Depreciação e Amortização	6.372	10.234
Provisões	6.876	500
Juros	1.978	4.813
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(872)	(1.361)
Receita de apropriação de permuta física	(4.533)	(12.938)
Variação dos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	37.682	(82.092)
Estoque de imóveis a comercializar	28.378	90.245
Tributos a compensar	9.432	(8.056)
Despesas antecipadas	5.285	(5.247)
Outros ativos	(7.011)	(9.508)
Partes relacionadas	(5.134)	6.469
Fornecedores	(25.124)	(10.562)
Adiantamento de clientes	18.839	36.748
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(636)	15.254
Provisões	(8.216)	(8.656)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(31.383)	46.428
Outros passivos	632	4.319
Juros pagos	(8.002)	(8.103)
Recebimento e adiantamento de dividendos	(4.804)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(19.685)	(10.771)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	5.371	130.962
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Resgates de aplicações financeiras	2.503	14.813
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.125)	(5.795)
Redução (Aumento) de capital nas investidas	17.065	6.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	(3.918)	(12.137)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	10.525	2.881
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de juros com empréstimos	(116.126)	(125.931)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	52.267	106.286
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.517)	(1.351)
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-	8.836
Contribuições de capital de acionista	-	455.051
Dividendos pagos a acionistas não controladores	5.311	-
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	(4.350)	-
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(64.415)	442.891
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(48.519)	576.734
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	576.761	27
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	528.242	576.761
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(48.519)	576.734

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	Tegra	187	133
Terreno 2	RJ	Adquirido	Tegra	57	57
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	107	107
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	245	245
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	172	172
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	120	120
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	318	159
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	103	103
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	259	181
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	131	131
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	232	232
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	179	179
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	237	237
Terreno 15	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 16	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 18	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 19	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 21	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 23	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 24	SP	Adquirido	Tegra	120	108
Terreno 25	SP	Adquirido	Tegra	414	414
Terreno 26	SP	Adquirido	Tegra	274	274
Terreno 27	SP	Contratado	Tegra	102	102
Terreno 28	SP	Contratado	Tegra	157	157
Terreno 29	RJ	Contratado	Tegra	78	78
Terreno 30	SP	Contratado	Tegra	189	189
Terreno 31	SP	Contratado	Tegra	150	150
Terreno 32	SP	Contratado	Tegra	182	182
Terreno 33	SP	Contratado	Tegra	232	232
Terreno 34	SP	Contratado	Tegra	227	227
Terreno 35	SP	Contratado	Tegra	234	234
Terreno 36	SP	Contratado	Tegra	349	349
Terreno 37	SP	Contratado	Tegra	147	147
Total Tegra				7.115	6.284

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	MG	Adquirido	Tamboré	65	51
Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	82	56
Terreno 3	SP	Adquirido	Tamboré	46	46
Terreno 4	SP	Adquirido	Tamboré	86	53
Terreno 5	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 14	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Total Tamboré				1.609	903

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			1T21
TEG Mansões	mar-21	Médio	17%
ELO Caminhos	nov-20	Médio alto	26%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	41%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	26%
Home Boutique By Tegra	out-20	Médio alto	36%
Square Garden	out-20	Alto	40%
TEG Corazza	mar-20	Médio	37%
Tamboré Uberlândia	dez-19	Alto	35%
DSG Itaim	dez-19	Alto	58%
TEG Sacomã	nov-19	Médio	43%
TEG Vila Guilherme	nov-19	Médio	49%
GIO	nov-19	Alto	53%
Zahle Jardins	nov-19	Alto	54%
D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Alto	55%
Campo dos Afonsos Residencial Club	nov-19	Médio alto	57%
Sofi Campo Belo	out-19	Alto	45%
Universo Tatuapé - Astro	ago-19	Médio alto	44%
Universo Tatuapé - Estrela	ago-19	Médio alto	55%
Brooklin Bricks	ago-19	Médio alto	58%
Lume	ago-19	Alto	66%
Tamboré Barretos	jun-19	Médio	58%
Ayla	jun-19	Alto	73%
Il Bosco	dez-18	Alto	52%
Il Faro	dez-18	Alto	66%
Viso Moema	dez-18	Alto	69%
Volp 40	dez-18	Alto	84%
Key Moema	out-18	Alto	92%
Grand Guanabara Duo	jun-18	Médio	96%
Grand Guanabara One	jun-18	Médio alto	100%
Sartoria	mai-18	Médio	95%

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

#	Empreendimento	Local	Unidade negócio	Segmento	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
1	TEG Mansões	Campinas	Tegra	Médio	92.645	92.645	12.098	185
	Total Tegra				92.645	92.645	12.098	185
	Total Tamboré				-	-	-	-
	Total				92.645	92.645	12.098	185

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T21

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

#	Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
1	The Lake	Alphaville	out/17	mar/21	22.978	160	160	66	100%
2	East Side Méier	Rio de Janeiro	set/18	mar/21	16.030	97	97	255	100%
Total					39.008	257	257	321	

Relações com Investidores Divulgação de resultados 1T21

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Tegra informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar o seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente, nem prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S foram contratados em 2021 para os serviços de auditoria externa, e também de emissão de relatório de asseguarção do Relatório de Sustentabilidade Tegra ano base 2020.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

(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.

Em 25 de fevereiro de 2021, a Companhia protocolou pedido de registro de Companhia aberta junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários), obtendo o registro em 12 de maio de 2021.

Até 30 de setembro de 2020, a Companhia não possuía operação, portanto, não possui dados correspondentes das operações de resultado de trimestres comparativos anteriores a essa data.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

1. Informações gerais--Continuação

1.2. Coronavírus (COVID-19)

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 Companhia 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 para aumentar a hígidez financeira frente aos novos tempos.

Nesse sentido, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, vale dizer que a Administração focou na persecução do plano de negócios tendo sempre o mote compartilhado por todos da Companhia, os dois pilares sólidos que sustentam a 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.

Não houve desligamento de nenhum colaborador em função da pandemia. Os canteiros de obra não sofreram paralizações - respeitando as diretrizes regionais dos locais de atuação, que consideraram a construção civil como atividade essencial. Os 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 dos 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 de atuação.

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

A performance de vendas da Companhia foi significativa, ainda mais levando-se em conta as restrições colocadas aos plantões de vendas, sempre uma figura central no processo decisório de compra por parte dos clientes. Foi realizado apenas um lançamento até o fim de março de 2021, mas durante o último trimestre do ano de 2020, 6 projetos foram lançados.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

(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. A escala de compras e programação de negócios futuros permitiu boas condições de negociação junto aos fornecedores bem como nosso conservadorismo no desenho da viabilidade de projetos deram suficiente respaldo para a decisão de compra de novos terrenos a serem incorporados.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a 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), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR”.

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2020.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2020, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

(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 das informações trimestrais--Continuação

As informações financeiras intermediárias foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações financeiras intermediárias.

As informações contábeis intermediárias são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações financeiras intermediárias, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

2.2. Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 14 de maio de 2021.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Total de caixa e depósitos bancários	105	2	10.128	22.786
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	60.068	13.363	518.114	553.975
Total de caixa e equivalentes de caixa	60.173	13.365	528.242	576.761
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	-	-	36.624	36.415
Total aplicações financeiras	-	-	36.624	36.415
Total de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	60.173	13.365	564.866	613.176

- (a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 99,15% do CDI em 31 de março de 2021 (99,30% em 2020). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.
- (b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no exercício à uma taxa efetiva média de 118,18% do CDI em 31 de março de 2021 (46,83% em 2020). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. A composição da carteira é demonstrada conforme abaixo:

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
CDB PLUS II FIRF CP	30.422	30.246
CDB I FIQ RF CP	3.317	3.296
CDB PLUS FI RF CP	2.885	2.873
Total Fundo Exclusivo Brookfield Brasil	36.624	36.415

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	Consolidado
	03-2021	12-2020
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	590.710	674.161
Unidades concluídas (b)	231.691	187.687
Serviços medidos	12.704	13.016
Ajuste a valor presente (c)	(12.169)	(11.133)
Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(2.724)	(1.888)
Provisão para distratos (e)	(56.469)	(41.685)
Outras contas a receber	6.502	4.425
	770.245	824.583
Circulante	536.002	566.688
Não circulante	234.243	257.895
	770.245	824.583

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

4. Contas a receber de clientes--Continuação

- (a) O saldo principal é atualizado monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) Após a entrega dos empreendimentos, o saldo devido pelos clientes, pode ser pago à vista com recursos próprios ou através da obtenção de financiamento bancário. O saldo a receber de unidades concluídas é substancialmente composto por contas a receber de clientes em processo de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras, em alguns casos, o saldo devedor é financiado pela Companhia, nessa modalidade, a unidade mobiliária é dada em garantia do financiamento por meio de alienação fiduciária. O saldo a receber é atualizado de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M)
- (c) A Companhia considerada uma taxa de desconto de 2,53% em 31 de março de 2021 (2,51% em 2020). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.
- (d) A Companhia adota como critério para provisão para perdas de crédito esperadas a análise histórica da carteira de contas a receber e o valor da garantia existente pela alienação fiduciária das próprias unidades imobiliárias vendidas.
- (e) Refere-se a provisão para distrato em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.888)	(41.685)
Constituição	(1.339)	(14.784)
Reversão	503	-
Saldo em 31 de março de 2021	(2.724)	(56.469)

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

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
2022	216.885	246.349
2023	16.486	11.651
2024	1.050	1.224
Após 2024	5.077	4.574
Total de contas a receber	239.498	263.798
Ajuste a valor presente	(5.255)	(5.903)
Total de contas a receber não circulante	234.243	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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

(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	
	03-2021	12-2020
A vencer em até 30 dias	92.995	99.311
A vencer de 31 a 60 dias	43.848	113.601
A vencer de 61 a 90 dias	78.343	62.182
A vencer de 91 a 120 dias	38.653	59.981
A vencer de 121 a 180 dias	35.700	54.373
A vencer de 181 a 360 dias	236.869	150.267
A vencer a mais de 360 dias	239.498	263.798
Total a vencer	765.906	803.513
Vencidos de 0 a 30 dias	29.979	24.745
Vencidos de 31 a 60 dias	16.912	31.152
Vencidos de 61 a 90 dias	10.206	2.568
Vencidos de 91 a 120 dias	630	3.351
Vencidos de 121 a 180 dias	14.257	7.610
Vencidos de 181 a 360 dias	591	618
Vencidos a mais de 360 dias	3.126	5.732
Total de vencidos (a)	75.701	75.776
	841.607	879.289
Ajuste a valor presente	(12.169)	(11.133)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(2.724)	(1.888)
Provisão para distratos	(56.469)	(41.685)
	770.245	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 março de 2021, essas parcelas representavam 64% da totalidade do contas a receber vencido.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
Terrenos	959.926	937.272
Unidades em construção	300.740	413.850
Unidades construídas	233.676	166.052
Provisão para distratos	44.827	32.457
Mais valia	8.313	8.354
Redução ao valor realizável líquido (a)	(28.366)	(33.107)
Total	1.519.116	1.524.878
Circulante	860.554	864.410
Não circulante	658.562	660.468
	1.519.116	1.524.878

(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.

6. Investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	8.312	8.354	-	-
Investimentos:				
Investimentos em controladas	1.471.825	1.578.088	-	-
Investimentos em coligadas	213.563	222.507	213.563	222.507
Total das participações societárias	1.685.388	1.800.595	213.563	222.507
Total dos investimentos	1.898.298	2.013.547	213.563	222.507

(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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	31 de março de 2021			
					Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	789.313	298.920	490.393	(34.383)	490.394	-	(34.383)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	79.512	15.243	64.268	2.837	64.268	-	2.837
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	165.870	101.829	64.041	3.227	64.042	-	3.227
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	101.349	41.244	60.104	1.845	60.105	-	1.845
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.575	12.233	42.342	2.354	42.342	-	2.354
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	47.547	7.237	40.309	1.805	40.309	-	1.805
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81.694	43.440	38.253	466	38.253	-	466
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.112	36.786	37.326	8.579	37.326	-	8.579
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.647	32.226	36.421	1.756	36.421	-	1.756
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.744	35.727	31.017	(1.993)	31.017	-	(1.993)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	67.137	36.243	30.895	3.619	30.895	-	3.619
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.537	2.901	30.636	1.369	30.636	-	1.369
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.610	11.275	28.335	1.075	28.335	-	1.075
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.443	15.534	27.910	755	27.910	-	755
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.188	30.160	27.029	(2.597)	27.029	-	(2.597)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.114	6.532	26.583	782	26.583	-	782
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.456	42.045	23.411	(514)	23.411	-	(514)
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.173	46.783	23.390	3.821	23.390	-	3.821
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	32.055	8.733	23.322	1.907	23.322	-	1.907
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	144.473	122.298	22.176	7.067	22.176	-	7.067
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	80,00%	81.280	56.016	25.264	2.672	20.211	-	2.138
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.931	24.126	19.804	1.529	19.804	-	1.528
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	18.905	40	18.865	-	18.865	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42.022	23.653	18.370	952	18.370	-	952
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.195	38.976	18.219	3.056	18.219	-	3.056
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.992	14.633	17.359	785	17.359	-	785
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.551	18.368	17.183	(176)	17.183	-	(176)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.068	21.183	16.885	5.204	16.885	-	5.204
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.599	10.233	16.366	(1.167)	16.366	-	(1.167)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.105	20.504	14.601	647	14.601	-	647
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	58.222	43.841	14.381	3.080	14.381	-	3.080
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.035	4.557	12.478	-	12.478	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.341	42.197	12.144	3.554	12.144	-	3.554
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	25.685	2.211	23.474	1.506	11.737	-	753

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	31 de março de 2021			
					Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	92,19%	18.158	6.347	11.812	(3)	10.889	-	(3)
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	49.912	39.928	9.984	(28)	9.984	-	(28)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	13.036	3.553	9.484	293	9.484	-	293
TGSP-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	20.770	13.174	7.596	(4)	7.596	-	(4)
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.092	16.195	6.897	(276)	6.897	-	(276)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.751	17.445	5.307	(102)	5.307	-	(102)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.630	9.422	5.207	(507)	5.207	-	(507)
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.795	8.598	4.197	166	4.197	-	166
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	33.448	29.753	3.695	(260)	3.695	-	(260)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	8.275	6.146	2.129	(167)	2.129	-	(167)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	80,00%	65.996	63.759	2.236	2.236	1.789	-	1.789
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.445	21.658	1.787	424	1.787	-	424
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.263	5.783	1.480	(302)	1.480	-	(302)
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.904	635	1.269	-	1.269	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	1.910	802	1.108	(295)	1.108	-	(295)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	613	11	603	2	603	-	2
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	530	179	351	-	351	-	-
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	338	-	338	-	338	-	-
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	1.330	1.080	250	-	250	-	-
TGSP-30 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	525	324	200	1	200	-	1
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105	-	105	-	105	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	129	32	97	-	97	-	-
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	409	375	34	(525)	34	-	(526)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	241	208	33	-	33	-	-
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	383	353	30	-	30	-	-
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	46	20	26	-	26	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22	-	23	(5)	23	-	(5)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	167	147	20	-	20	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	-	13	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	10	-	10	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	31 de março de 2021			
					Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	9	-	9	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7	-	7	(1)	7	-	(1)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24	20	4	-	4	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105	102	4	(1)	4	-	(1)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	-	3	(1)	3	-	(1)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	25.553	115.167	(89.615)	(17.412)	-	(89.615)	(17.412)
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	4.706	6.337	(1.632)	(1.838)	-	(1.632)	(1.838)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32	32	-	-	-	-	-
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	150	150	-	-	-	-	-
Instituto Tegra	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
Total de investimentos em controladas						1.471.825	(91.247)	5.073

Investimentos em coligadas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	31 de março de 2021			
					Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Caminhos da Lapa II Part. Ltda	50,00%	158.372	1.643	156.729	2.068	78.365	-	1.034
Caminhos da Lapa 1 Part. Ltda.	50,00%	90.440	-	90.440	1.199	52.356	-	600
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	76.809	23.337	53.472	2.635	37.430	-	1.844
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	124.606	90.982	33.624	7.960	21.856	-	5.174
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21,54%	88.554	26.539	62.016	991	13.358	-	213
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	58.524	43.966	14.558	(689)	10.191	-	(482)
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,01%	72.390	2.789	69.601	-	7	-	-
Total investimentos em coligadas						213.563	-	8.383

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

	Controladora						
	Saldo em 12-2020	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Ágio	Saldo em 03-2021
Participação em controladas	1.578.088	137.206	181	(233.940)	(14.783)	-	1.471.825
Participação em coligadas	222.507	(17.065)	246	(508)	-	-	213.563
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	8.354	-	-	-	-	(42)	8.312
Total de investimentos	2.013.547	120.141	427	(234.448)	(14.783)	(42)	1.898.298

	Consolidado						
	Saldo em 12-2020	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Ágio	Saldo em 03-2021
Participação em coligadas	222.507	(17.065)	246	(508)	-	-	213.563
Total de investimentos	222.507	(17.065)	246	(508)	-	-	213.563

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

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. No fim do período findo em 31 de março de 2021 a Administração não identificou a necessidade de ajuste para desvalorização de ativos.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

7. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Empréstimos de construção (a)	-	-	342.151	381.103
Empréstimos de capital de giro (b)	167.502	166.305	232.188	230.775
Finame - BNDES (c)	-	-	6.837	6.133
Debêntures (c)	-	24.776	-	24.776
(-) Custo de captação (d)	-	(3.342)	-	(3.342)
Total de empréstimos com terceiros	167.502	187.739	581.176	639.445
Circulante	156.669	121.959	259.297	205.781
Não circulante	10.833	65.780	321.879	433.664
	167.502	187.739	581.176	639.445

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

- (a) Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras de primeira linha, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 4.7% 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.
- (b) Capital de giro com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 3.11% a.a. Esses empréstimos são garantidos por hipotecas de terrenos.
- (c) Empréstimos com recursos do BNDES com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 4.33% a.a. Esses empréstimos são garantidos por aval da controladora. Os empréstimos foram tomados em novembro de 2020 com vencimento para setembro de 2022.
- (d) A Companhia liquidou os saldos de Debêntures e os referidos custos de captação no primeiro trimestre de 2021.

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
2021	124.169	121.959	194.043	205.781
2022	43.333	65.780	160.176	207.565
Após 2022	-	-	226.957	226.099
	167.502	187.739	581.176	639.445

Em 31 de março de 2021 a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo nenhuma cláusula atrelada.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

7. Empréstimos e financiamentos—Continuação

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

	Controladora	Consolidado
Descrição		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	187.739	639.445
(+) Captações	266	52.267
(-) Amortização principal	(25.215)	(115.340)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	2.419	9.464
(-) Juros pagos	(1.049)	(8.002)
(+) Amortização do custo de captação	3.342	3.342
Saldos em 31 de março de 2021	167.502	581.176

8. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
Excedente de recebimentos de clientes (a)	163.641	144.802
Obrigações por permutas (b)	219.763	224.296
	383.404	369.098
Circulante	149.465	134.433
Não circulante	233.939	234.665
	383.404	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 à valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado	
	03-2021	12-2021
Aimberê	1.936	2.111
Andrea Paulinetti	473	979
Andrade Coutinho	1.298	2.089
Comendador Queiroz	9.000	23.703
Club Zahle	6.111	7.944
Fernando de Noronha	1.541	2.650
Frei Gaspar	1.250	1.250
Jesuíno Maciel	1.442	1.577
Joaquim Távora	9.553	12.709
Zogbi	4.354	5.542
Jose Eusebio	34.925	38.100
Mansões Santo Antônio	1.595	3.500
Visconde de Inhaúma	15.150	17.675
Outros	411	593
	89.039	120.422
Circulante	55.847	78.553
Não circulante	33.192	41.869
	89.039	120.422

Os saldos a pagar estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
2021	47.170	78.553
2022	26.970	26.970
Após 2022	14.899	14.899
	89.039	120.422

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

10. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	-	-	11.575	13.372
Provisão de garantia (Nota 10.2)	-	-	56.996	56.764
Provisão para passivo a descoberto (Nota 6.1)	91.247	106.030	-	-
Provisão de multa por atraso de obras	-	-	501	501
	91.247	106.030	69.072	70.637
Circulante	-	-	54.658	46.933
Não circulante	91.247	106.030	14.414	23.704
	91.247	106.030	69.072	70.637

10.1. Provisão para demandas judiciais

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

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

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	769	1.634	10.969	13.372
(+) Provisões	-	547	232	779
(-) Reversões	(699)	-	-	(699)
(-) Pagamentos	(70)	(368)	(1.439)	(1.877)
Saldos em 31 de março de 2021	-	1.813	9.762	11.575

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:

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
Trabalhista	434	7
Cível	-	469
Tributário	423	6
	857	482

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

10. Provisões--Continuação

10.1. 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 haja o julgamento em definitivo, a Companhia adotará as medidas necessárias.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

10. Provisões--Continuação

10.1. 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

10. Provisões--Continuação

10.2. 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 março de 2021, o saldo provisionado de garantia é de R\$56.995, sendo que R\$54.157 encontra-se provisionados no passivo circulante e R\$2.838 no passivo não circulante.

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	56.764
(+) Adições	6.979
(-) Reversões	(408)
(-) Pagamentos	(6.339)
Saldo em 31 de março de 2021	<u>56.996</u>
 Circulante	 54.157
Não circulante	<u>2.839</u>
	<u>56.996</u>

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 era de R\$215.069 representado por 215.068.850 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

11.2. Reserva de capital

A reserva de capital da Companhia, em 31 de março de 2021 e 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 e R\$8.836 de reserva de opções outorgadas reconhecidas

11.3. 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.

11.4. 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.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.5. 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.

Mais informações a respeito do plano de investimento podem ser encontradas na Nota 14 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.6. 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
	03-2021
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	3.224
Total das ações ordinárias para o lucro básico por ação	215.068.850
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	23.253.384
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	238.322.234
Lucro líquido básico por ação	0,0150
Lucro líquido diluído por ação	0,0135

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Contas a receber / pagar de partes relacionadas				
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.350	10.350	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	231	231	486	486
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	208	208	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	226	226	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	111	111	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	4	4	9.245	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	-	-	4.327	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	4768	4.767	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	144	144	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	186	186	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	159	159	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	527	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	227	227	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	60	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	130	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	192	192	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	145	145	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	33.560	50.190
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	2.234	4.512
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10.125	16.041
TGSP-31 SPE LTDA.	-	-	30.458	50.127
ERBE Incorporadora S.A.	106	-	4.174	4.011
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550	-	-	-
Helbor Empreendimentos S.A	-	-	-	6.005
Tegra Engenharia	-	-	8.453	8.354
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	8.720	99
	18.426	17.767	111.782	139.825
Circulante	-	-	17.663	18.955
Não circulante	18.426	17.767	94.119	120.870

Notas Explicativas**Tegra Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03.2021	12.2020	03.2021	12.2020
Contas a receber / pagar de partes relacionadas				
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	111	111	-	-
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	4	4	9.245	-
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	-	-	4.327	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.768	4.768	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	527	-	-
Bco Participações S.A.	-	-	160	115
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	153	-	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	404	-	814	666
ERBE Incorporadora S.A.	3.341	1.496	4.235	4.011
Helbor Empreendimentos S.A.	-	-	-	6.005
TG Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.248	97	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550	-	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Empr. Imob. Ltda.	15	-	-	-
	20.121	7.003	18.781	10.797
Circulante	-	-	18.564	10.797
Não circulante	20.121	7.003	217	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03.2021	12.2020	03.2021	12.2020
Dividendos				
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	259	259	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	8.146	198	-	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.636	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.511	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.922	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	3.395
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	833	833	-	-
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	149	-
Tur-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	425	-
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	96	96	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	205	205	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.996	7.996	-	-
BRKB RE OPP Fund LLC	-	-	-	14.063
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	-	82
	17.535	12.223	6.007	17.540

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03.2021	12.2020	03.2021	12.2020
Dividendos				
CTG Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	5.101	1.007	-	-
Tgsp Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.039	21	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	3.516	7.445	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.293	15.310	-	-
Tgsp-20 Spe Ltda.	9.756	315	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.442	6.296	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	574	21.643	-	-
Tgsp-22 Spe Ltda.	23.685	13.849	-	-
Tgsp-30 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	324	110	-	-
Tgsp-31 Spe Ltda.	21.903	10.989	-	-
Tgsp-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.859	21.678	-	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.246	2.636	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110	11.559	-	-
Tgsp-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.064	5.509	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.688	2.064	-	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.712	1.262	-	-
Tgsp-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.970	5.526	-	-
Tgrj-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.741	2.607	-	-
Tgrj-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.659	903	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.238	4.055	-	-
Tgrj-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	987	360	-	-
Tgrj-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	32	-	-
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	833	833	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.720	2.720	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	205	205	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.995	7.995	-	-
BRKB RE OPP Fund LLC	-	-	-	14.063
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	-	82
TGSP-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.517	-	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.944	-	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.286	-	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.142	-	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.045	-	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.722	-	-	-
TGSP-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.388	-	-	-
TGSP-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.141	-	-	-
Bisa Urbanismo Part. Ltda..	2.980	-	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.560	-	-	-
TGSP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	-	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
	302.448	146.929	-	14.145

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2021	12-2021	03-2021	12-2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.205	4.451	-	-
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A	74.490	55.740	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	11.265	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	23	23	-	-
Tgsp-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.350	10.910	-	-
Tgsp-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.260	3.910	-	-
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.146	1.146	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.490	2.000	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.287	6.287	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.658	20.658	-	-
Tgsp-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.910	-	-
Tgsp-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.390	-	-
Tgsp-29 Spe Ltda.	20	30	-	-
Tgsp-32 Spe Ltda.	660	1.380	-	-
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.805	19.405	-	-
Caminhos Da Lapa li Participações Ltda.	7.143	7.143	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.548	15.548	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.600	1.600	-	-
Tgsp-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.190	10.670	-	-
Tgsp-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	150	-	-
Tgsp-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	600	1.215	-	-
Tgsp-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	613	662	-	-
Tgsp-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.544	5.722	-	-
Tgsp-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.530	1.230	-	-
Tgsp-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.215	18.730	-	-
Tgsp-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.513	12.610	-	-
Tgsp-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.055	12.510	-	-
Tgsp-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.775	12.795	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.471	26.295	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.227	34.377	-	-
Tgsp-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	170	420	-	-
Tgsp-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.080	750	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140	20	-	-
Tgsp-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.170	10.150	-	-
Tgsp-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30	-	-
Tegra Engenharia S.A.	32.310	42.855	-	-
Amethyst Spe Ltda.	40	130	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.935	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.785	4.930	-	-
Tgrj-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	765	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.	50	6.110	-	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários LTDA	180	180	-	-
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	505	30	-	-
Tegra Vendas Imobiliária LTDA	2.950	6.760	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	550	-	-
Tamboré Urbanismo LTDA	4.900	13.140	-	-
Tgsp-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	-	-	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgrj-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200	-	-	-
Tgsp-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80	-	-	-
Tgrj-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
Tgsp-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
	284.218	433.733	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	179	179
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	-	23
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.146	1.146	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.573	1.570
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.165	5.165
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.805	19.405	-	-
Caminhos Da Lapa li Participações Ltda.	7.143	7.143	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.548	15.548	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.604	1.614	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.471	26.295	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	550	-	-
TEP Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	80	80
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	131	13
	75.717	71.701	7.128	7.030

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

Remuneração da Administração

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

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

	Consolidado
	03-2021
Remuneração base	1.662
Remuneração variável	4.146
Total	5.808

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.

Em 30 de setembro de 2020 a Companhia firmou contrato de compartilhamento de custos e despesas com a ERBE, que prevê o reembolso de parte dos custos e despesas relativos às atividades da ERBE e suas controladas que passaram a ser incorridos inicialmente pela Tegra, sendo o critério de rateio determinado de acordo com o gasto incorrido e pré determinado contratualmente. As despesas e custos incluídos no contrato referem-se a: a) estrutura de pessoal; b) gastos com ocupação - aluguel, condomínio e insumos; c) iniciativas administrativas financeiras, jurídicas e de tecnologia de informação, incluindo, recursos, equipamentos, softwares e sistemas. O saldo líquido a pagar da Companhia à Erbe em 31 de março de 2021 totaliza R\$1.462.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

13. Receita operacional líquida

	Consolidado
	03-2021
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	284.772
Receita de serviços prestados (a)	22.106
Receita de financiamento a clientes	14.609
(-) Provisão para distratos	(14.784)
Receita operacional bruta	306.703
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(11.242)
Receita operacional líquida	295.461

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

14. Custos operacionais

	Consolidado
	03-2021
Construções	(139.615)
Terrenos	(42.001)
Incorporação	(6.886)
Gerenciamento de obra	(895)
Permutas	(13.080)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(6.293)
Reversão de provisão para distratos	12.370
Outros	2.893
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(193.507)
Mão de obra e material aplicado	(12.965)
Outros	(47)
Outros custos	(13.012)
Custos operacionais	(206.519)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

15. 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:

	Consolidado
Empreendimentos em construção	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) Receita de vendas contratadas	2.620.827
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.428.805
Receita de vendas a apropriar (a-b) (*)	<u>1.192.022</u>
Provisão para distratos	
Ajustes em Receitas Apropriadas	14.683
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(47.447)
Receita indenização por distratos	(393)
Total provisão para distratos	<u>(33.157)</u>
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.716.305
(b) Custo de construção incorridos	(941.942)
Encargos financeiros apropriados	(8.567)
(c) Distratos - custos de construção	37.092
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	<u>774.363</u>
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	-54,88%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	681.033
(b) Custo de construção Incorridos	(315.538)
Encargos financeiros apropriados	(11.122)
Total	<u>(326.660)</u>
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	<u>365.495</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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

16. Despesas com vendas

	Consolidado
	03.2021
Comissão de vendas	(2.142)
Despesas comerciais	(3.928)
Estandes de vendas	(4.720)
Promoção e propaganda	(13.045)
Provisão para perdas de créditos esperadas	(836)
	(24.671)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora	Consolidado
	03-2021	03-2021
Despesas com pessoal	-	(21.714)
Participação nos lucros e gratificações	-	(10.667)
Despesas com assessoria e consultoria	(771)	(4.939)
Depreciação	(9)	(2.988)
Despesa com luz, água e telefone	-	(264)
Despesas com viagens	-	(199)
Impostos e taxas	-	(24)
Outras despesas	(212)	(843)
	(992)	(41.638)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora	Consolidado
	03-2021	03-2021
Despesas financeiras		
Juros de financiamentos e variação monetária	(3.545)	(5.347)
Despesas bancárias	(3.367)	(3.533)
Outras despesas financeiras	(178)	(278)
Juros arrendamentos	-	(773)
Total da despesa financeira	(7.090)	(9.931)
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	202	2.712
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	-	2.379
Outras receitas financeiras	-	287
Total da receita financeira	202	5.378
Resultado financeiro, líquido	(6.888)	(4.553)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Consolidado
	03-2021
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(680)
Despesas com demandas judiciais	(80)
Gastos com unidades (a)	(2.261)
Provisão para garantia	(6.571)
Custas judiciais	(1.287)
Outros	(1.904)
	(12.783)

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

20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

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

	Controladora	Consolidado
	03-2021	03-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	3.224	13.680
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(1.096)	(4.651)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva		
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	4.575	2.850
Parcela tributável por critério distinto do lucro real	-	16.884
Créditos fiscais não constituídos	(3.441)	(20.128)
Outras diferenças permanentes	(38)	(3.403)
Imposto de renda e contribuição social	-	(8.448)
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	(8.693)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	245
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	(8.448)
Taxa efetiva	0,00%	61,75%

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

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

20.1. 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.

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
Tributos diferidos ativos:		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15.260	8.917
Pis e Cofins diferidos	6.491	7.507
	21.751	16.424
Tributos diferidos passivos:		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	36.811	30.511
Pis e Cofins diferidos	20.725	23.221
	57.536	53.732
Circulante	21.348	4.544
Não circulante	26.188	49.188

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

	Consolidado	
	03-2021	12-2020
Diferenças temporárias:		
Dif. de critérios IN 84/1.979	17.152	17.612
Despesas administrativas capitalizáveis	3.191	3.509
Outros	1.208	473
Total débitos diferidos líquidos	21.551	21.594
Ativo diferido	15.260	8.917
Passivo diferido	(36.811)	(30.511)

A Companhia não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas nos montantes acumulados de R\$20.128, em 31 de março de 2021, por não possuir uma expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo lucro real.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

21. 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.

21.1. 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 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados na Nota 3) e por seu patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	03-2021	12-2020	03-2021	12-2020
Empréstimos e financiamentos - Nota 7	167.502	187.739	581.176	639.445
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras - Nota 3	(60.173)	(13.365)	(564.866)	(613.176)
Dívida Líquida	107.329	174.374	16.310	26.269
Patrimônio Líquido	2.199.101 5%	2.181.732 8%	2.217.951 1%	2.200.225 1%

21.2. 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.2. 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.

21.3. 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.

21.4. Gestão de risco de crédito

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

O contas a receber de clientes está composto 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.

21.5. 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.5. 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
Empréstimos e financiamentos	165.066	10.833	-	175.899
Fornecedores	11	-	-	11
Saldo em 31 de março de 2021	165.077	10.833	-	175.910

	Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	285.001	343.927	13.361	642.289
Fornecedores	39.544	-	-	39.544
Arrendamento mercantil	3.786	7.380	9.789	20.955
Contas a pagar por aquisição de terrenos	55.847	33.192	-	89.039
Saldo em 31 de março de 2021	384.178	384.499	23.150	791.827

21.6. 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 março de 2021. conforme segue:

31 de março de 2021	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
CDI	2,65%	3,31%	3,98%
IGP-M	12,63%	15,79%	18,95%
INCC	8,21%	10,26%	12,32%
CDI	2,65%	1,99%	1,33%
IGP-M	12,63%	9,47%	6,32%
INCC	8,21%	6,16%	4,11%

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.6. 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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

		Controladora			
		Posição 03-2021	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	60.068	1.592	1.195	796
Total dos ativos com riscos financeiros		60.068	1.592	1.195	796
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	11	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	CDI	167.502	4.439	5.544	6.658
Total dos passivos com riscos financeiros		167.513	4.439	5.544	6.658
		Consolidado			
		Posição 03-2021	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	CDI	528.242	13.998	10.499	6.999
Aplicações financeiras	CDI	36.624	971	728	485
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	231.691	29.263	21.941	14.643
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	590.710	48.497	36.388	24.278
Total dos ativos com riscos financeiros		1.377.139	92.461	69.368	46.299
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	342.151	9.067	11.334	13.601
Empréstimos de capital de giro	CDI	232.188	6.153	7.691	9.229
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	89.039	7.310	9.138	10.965
Arrendamento mercantil	IGP-M	20.014	2.528	3.160	3.792
Total dos passivos com riscos financeiros		683.392	25.058	31.323	37.587

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.7. 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:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.7. Mensuração do valor justo--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
	03-2021		03-2021	
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	60.068	60.068	518.114	518.114
Aplicações financeiras	-	-	36.624	36.624
Contas a receber de clientes	-	-	770.245	770.245
Total	60.068	60.068	1.324.983	1.324.983
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	167.502	167.502	581.176	586.226
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	89.039	89.039
Arrendamento mercantil	-	-	20.014	20.014
Total	167.502	167.502	690.229	695.082

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

22. 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 03-2021		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	286.767	8.694	295.461
Custo de vendas e serviços	(200.280)	(6.239)	(206.519)
Lucro bruto	86.487	2.455	88.942
Despesas operacionais	(78.241)	(851)	(79.092)
Participação em empresas coligadas	8.383	-	8.383
Lucro operacional antes do resultado financeiro	16.629	1.604	18.233
Resultado financeiro líquido	(5.458)	905	(4.553)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	11.171	2.509	13.680
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(8.120)	(328)	(8.448)
Lucro líquido do período	3.051	2.181	5.232
Ativo total	3.094.303	464.696	3.558.999
Passivo total	1.280.634	60.414	1.341.048
Patrimônio líquido	1.813.669	404.282	2.217.951
	Consolidado 12-2020		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

23. Seguros

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

Tipo de Seguros	Valor de cobertura
Risco de responsabilidade civil	345.000
Execuções judiciais	8.759
Fiança locatícias	260
Risco de engenharia	1.409.168
Outros	215.785
	1.978.972

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

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

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

24. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 03-2021		
	Contrato de locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2021	3.662	47.170	541.947
2022	4.844	26.970	393.573
2023	4.654	14.623	111.134
2024	12.599	276	46.971
	25.759	89.039	1.093.625

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 março de 2021. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2021.

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

Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 14 de maio de 2021.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao terceiro trimestre findo em 31 de março de 2021.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Carlos Eduardo Moraes Calheiros
Diretor Executivo Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

São Paulo, 14 de maio de 2021.

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

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Carlos Eduardo Moraes Calheiros
Diretor Executivo Financeiro