

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Tegra Incorporadora S.A.**

31 de dezembro de 2018 e 2017  
com Relatório do Auditor Independente

# **Tegra Incorporadora S.A.**

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2018 e 2017

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas .... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais .....	8
Demonstrações dos resultados .....	9
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	13

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

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Tegra Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades 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 manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

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

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

### **Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários**

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2018 saldo de receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$1.055.581 mil (Nota 14). Conforme mencionado na Nota 2.2, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a Administração revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente. A relevância dos custos de construção a incorrer e o alto grau de julgamento envolvido na determinação dessa estimativa que tem impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a avaliação dos controles internos chave relacionados à preparação, revisão, aprovação e acompanhamento das estimativas de custos a incorrer; (b) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (c) envolvimento de nossos especialistas também em visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela Administração; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Valor recuperável do ágio por rentabilidade futura**

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2018 saldo de ágio por rentabilidade futura no montante de R\$ 204.598 mil registrado como investimento na controladora e como intangível no consolidado (Notas 2.8.ii e 7). A Administração suporta a realização deste ativo por meio de estimativas de sua rentabilidade futura através da projeção futura de geração de caixa, preparadas com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa pela unidade geradora de caixa à qual esse ágio está alocado, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, teste de volatilidade das premissas adotadas, dentre outros indicadores. Em função do elevado grau de julgamento aplicado nas projeções e das mudanças que podem ocorrer nestas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação deste ativo e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para auxiliar-nos na análise e revisão das metodologias, modelos utilizados pela Administração, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ágio por rentabilidade futura está alocado; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Administração na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor recuperável apurado com os saldos contábeis sob avaliação; (d) a comparação da assertividade das projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia; (e) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas utilizadas; (f) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (g) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável do ágio fundamentado na rentabilidade futura, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

### **Valor recuperável dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar**

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2018 saldo de estoque de imóveis a comercializar de R\$2.776.408 mil (Nota 6). Conforme descrito na Nota 2.4, os estoques de terrenos e imóveis a comercializar (construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior a seu valor de mercado, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. O valor recuperável dos estoques de terrenos é revisado pela Administração anualmente e o dos imóveis a comercializar, trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo dos estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como risco significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Adicionalmente, realizamos a comparação dos resultados obtidos com vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, e com cotações de mercado para ativos com características similares, com os valores de custo, tendo identificado ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento da perda de redução ao valor recuperável dos estoques não reconhecidos durante o exercício, o qual não foi ajustado pela Companhia em decorrência da sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável dos estoques de terrenos e unidades imobiliárias, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

### **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

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

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

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

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



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2019.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Martorelli'.

Roberto Martorelli  
Contador CRC-1RJ106103/O-0

## Tegra Incorporadora S.A.

### Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	-	6.101	248.417	482.398
Aplicações financeiras	4	67.126	100.925	78.912	100.925
Outros ativos financeiros	4	805	2.413	92.721	114.993
Contas a receber de clientes	5	-	-	335.576	565.240
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	2.527.654	2.739.677
Tributos a compensar		-	-	576	1.264
Despesas antecipadas		-	-	12.222	11.772
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>67.931</b>	<b>109.439</b>	<b>3.296.078</b>	<b>4.016.269</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Aplicações financeiras	4	6.634	3.251	14.410	4.869
Contas a receber de clientes	5	-	-	464.548	619.088
Outros ativos financeiros	4	296.385	377.383	261.821	237.826
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	248.754	258.490
Tributos a compensar		10.440	12.800	56.047	64.739
Tributos diferidos	20.2	42.165	-	90.951	51.995
Investimentos	7	2.720.255	3.046.918	282.094	185.640
Imobilizado		-	-	32.427	34.079
Intangível		341	507	227.218	236.571
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>3.076.220</b>	<b>3.440.859</b>	<b>1.678.270</b>	<b>1.693.297</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>3.144.151</b>	<b>3.550.298</b>	<b>4.974.348</b>	<b>5.709.566</b>
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	262.776	7.721	359.696	186.559
Contas a pagar		1.456	832	173.157	225.351
Adiantamentos de clientes	9	-	-	81.460	96.736
Outros passivos financeiros		231	233	49.172	26.204
Tributos correntes e parcelamentos a pagar		2.301	1.863	57.141	54.532
Provisões	10	-	-	130.992	224.438
Dividendos a pagar	11 e 13.3	-	-	2.030	391
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>266.764</b>	<b>10.649</b>	<b>853.648</b>	<b>814.211</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	293.978	347.011	553.188	754.784
Empréstimos com partes relacionadas	11	2.452.220	2.095.650	2.451.448	2.094.951
Contas a pagar		-	-	48.361	39.533
Adiantamentos de clientes	9	-	-	309.425	359.639
Outros passivos financeiros		-	-	20.659	4.240
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	-	4.347	549
Tributos diferidos	20.2	42.165	-	76.601	53.201
Provisões	10	36.347	26.652	586.743	498.912
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>2.824.710</b>	<b>2.469.313</b>	<b>4.050.772</b>	<b>3.805.809</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	12	2.618.256	2.618.256	2.618.256	2.618.256
Reservas de capital	13	3.538.275	3.538.381	3.538.275	3.538.381
Ajuste de avaliação patrimonial		151.307	151.307	151.307	151.307
Prejuízos acumulados		(6.255.161)	(5.237.608)	(6.255.161)	(5.237.608)
<b>Patrimônio líquido de acionistas controladores</b>		<b>52.677</b>	<b>1.070.336</b>	<b>52.677</b>	<b>1.070.336</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	17.251	19.210
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>52.677</b>	<b>1.070.336</b>	<b>69.928</b>	<b>1.089.546</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>3.144.151</b>	<b>3.550.298</b>	<b>4.974.348</b>	<b>5.709.566</b>

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

## Tegra Incorporadora S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional líquida	14	(374)	(357)	1.026.458	595.533
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	15	-	-	(848.830)	(688.580)
Outros custos	15	-	-	(22.617)	(61.861)
		-	-	(871.447)	(750.441)
Lucro (prejuízo) bruto		(374)	(357)	155.011	(154.908)
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	16	-	-	(138.821)	(142.281)
Despesas gerais e administrativas	17	(4.230)	(10.605)	(159.414)	(180.653)
Outras despesas e receitas	19	(584)	(5.267)	(406.746)	(356.289)
		(4.814)	(15.872)	(704.981)	(679.223)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(504.126)	(913.331)	187	(30.173)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(509.314)	(929.560)	(549.783)	(864.304)
Resultado financeiro, líquido		(458.786)	(306.447)	(397.343)	(357.600)
Receitas financeiras	18	7.779	7.688	24.721	5.996
Despesas financeiras	18	(466.565)	(314.135)	(422.064)	(363.596)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(968.100)	(1.236.007)	(947.126)	(1.221.904)
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	20.1	-	-	(24.284)	(29.778)
Diferido	20.1	-	-	7.191	15.160
Prejuízo do exercício		(968.100)	(1.236.007)	(964.219)	(1.236.522)
Prejuízo do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores da Companhia		(968.100)	(1.236.007)	(968.100)	(1.236.007)
Acionistas não controladores da Companhia		-	-	3.881	(515)
		(968.100)	(1.236.007)	(964.219)	(1.236.522)
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(0,72268)	(0,92267)	(0,72268)	(0,92267)

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo do exercício	<b>(968.100)</b>	(1.236.007)	<b>(964.219)</b>	(1.236.007)
Total dos resultados abrangentes do exercício	<b>(968.100)</b>	(1.236.007)	<b>(964.219)</b>	(1.236.007)
Resultados abrangentes do exercício atribuíveis a				
Acionistas controladores da Companhia	<b>(968.100)</b>	(1.236.007)	<b>(968.100)</b>	(1.236.007)
Acionistas não controladores da Companhia	-	-	<b>3.881</b>	(515)

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital	Prejuízos acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido de acionistas controladores	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2016		2.633.248	(14.992)	3.072.844	(4.001.601)	151.307	1.840.806	17.097	1.857.903
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.236.007)	-	(1.236.007)	(515)	(1.236.522)
Recompra de ações	13.1	-	-	(143)	-	-	(143)	-	(143)
Contribuição de capital por acionista	11	-	-	465.680	-	-	465.680	-	465.680
Transação de capital envolvendo acionistas não controladores	13.4	-	-	-	-	-	-	2.628	2.628
Saldos em 31 de dezembro de 2017		2.633.248	(14.992)	3.538.381	(5.237.608)	151.307	1.070.336	19.210	1.089.546
Ajuste de adoção IFRS 9	2.12	-	-	-	(49.453)	-	(49.453)	-	(49.453)
Saldos em 01 de janeiro de 2018		2.633.248	(14.992)	3.538.381	(5.287.061)	151.307	1.020.883	19.210	1.040.093
Prejuízo do exercício		-	-	-	(968.100)	-	(968.100)	3.881	(964.219)
Recompra de ações	13.1	-	-	(106)	-	-	(106)	-	(106)
Transação de capital envolvendo acionistas não controladores	13.4	-	-	-	-	-	-	(5.840)	(5.840)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		2.633.248	(14.992)	3.538.275	(6.255.161)	151.307	52.677	17.251	69.928

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(968.100)	(1.236.007)	(964.219)	(1.236.522)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais (Receitas)/despesas de imposto de renda e contribuição social reconhecida no resultado do exercício	-	-	17.093	14.618
Resultado de equivalência patrimonial	504.126	913.331	(187)	30.173
Juros e variação monetária	466.119	311.512	478.225	603.473
Provisão para garantia	-	-	10.262	43.079
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	21.215	(18.511)
Provisão para distratos	-	-	36.392	2.821
Provisão para contingências	-	-	90.185	359.083
Depreciações e amortizações	607	7.021	29.456	30.670
Ajuste a valor presente	-	-	1.528	(7.814)
Provisão custos adicionais projetos concluídos	-	-	-	(12.122)
Provisão custos adicionais contratos - PMG	-	-	(11.886)	(60.202)
Provisão multa atraso entrega projetos	-	-	(6.097)	(9.745)
Outras provisões	-	-	(2.062)	762
Provisão para perda e baixa de estoques	-	-	(36.328)	(130.697)
Provisão para perda adiantamentos a fornecedores	-	-	342	1.846
Baixa de recebíveis	-	-	10.235	25.337
Resultado de ativos permanentes baixados	-	-	1.507	3.288
Variação no capital circulante				
Aumento de contas a receber de clientes e outras (Redução) de estoques de imóveis a comercializar	-	-	214.880	682.428
Aumento de outros ativos	(27.623)	10.115	(32.088)	(151.279)
(Aumento) de contas a pagar de fornecedores e outras	632	(42)	140.492	246.786
Redução (aumento) de outros passivos	39.962	(1.870)	36.916	(175.076)
Recebimento e adiantamento de dividendos	2.034	-	(121.942)	(289.529)
Juros pagos	(34.489)	-	1.656	(90)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(12)	-	(80.453)	(84.088)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(16.744)	4.060	(13.569)	(57.207)
Fluxos de caixa de atividades de investimento				
Resgates de aplicações financeiras	(3.354)	(99.857)	(178.447)	(188.518)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiárias	(520.096)	(1.038.198)	(9.403)	(99.338)
Aquisição de ativos imobilizados	-	-	(9.735)	(71.734)
Aquisição de ativos intangíveis	-	-	(20.648)	(20.462)
Pagamentos por aquisição de investimentos	-	-	(80)	(5.000)
Cisão parcial de subsidiária	-	5.400	(2.650)	-
Redução de capital em subsidiárias	300.400	-	-	-
Venda de imobilizado	-	-	769	564
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(223.050)	(1.132.655)	(41.747)	(195.970)
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Valores pagos pela recompra de ações	(106)	(143)	(106)	(143)
Captações de empréstimos	200.000	350.000	437.191	731.081
Mútuos	-	781.530	-	782.000
Amortização de empréstimos	-	-	(467.045)	(895.920)
Transações de capital envolvendo acionistas não controladores	-	-	(5.840)	2.628
Caixa líquido (consumido) pelas atividades de financiamento	199.894	1.131.387	(35.800)	619.646
Aumento (redução) líquido (a) no caixa e equivalentes de caixa	(39.900)	2.792	(255.994)	235.158
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	107.026	3.309	583.323	247.240
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	67.126	6.101	327.329	482.398

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **1. Informações gerais**

A Tegra Incorporadora S.A., (“Controladora” ou “Companhia”), é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.261 | B | 14º a – Vila Gertrudes - São Paul. Foi constituída em 14 de novembro de 2005. A Companhia tem como acionista controladora Brookfield Brasil Participações S.A., controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management, 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, suas controladas e controladas em conjunto (“Tegra”) tem por objetivo prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- (a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- (b) Compra, negociação, aluguel e venda de propriedades imobiliárias;
- (c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- (d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- (e) Desenvolvimento urbano;
- (f) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente; e
- (g) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras em 28 de março de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

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

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

#### **2.1. Consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Tegra controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida.
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

#### 2.1. Consolidação--Continuação

A seguir, apresentamos a relação das sociedades nas quais ocorreram alterações de participação societária no exercício de 2018:

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
TGSP-40 Emp. Imob. Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	0,01	100,00
TGSP-45 Emp. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	80,00	100,00
TGUR-04 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGSP-51 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-53 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGUR-06 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGUR-07 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGUR-08 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGSP-52 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-54 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-55 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGUR-02 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGRJ-18 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGRJ-17 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGUR-10 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGUR-09 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGUR-11 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGRJ-16 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-58 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-56 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-57 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGUR-12 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Desenvolvimento urbano	-	-	100,00	0,00
TGSP-60 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-61 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-62 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-59 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00

(1) Empresas constituídas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

(2) A controlada Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A reduziu seu percentual de participação nesta controlada ao longo de 2018, devido a cessão de quotas para a empresa Caminhos da Lapa II Participações Ltda.

(3) A controlada Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A reduziu seu percentual de participação nesta controlada ao longo de 2018, devido a cessão de quotas para a empresa Solid Engenharia e Construções Ltda.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### **2.2. Reconhecimento de receita**

##### Unidades em construção

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 – “Receita de Contrato com Cliente”, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção.

- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda e das atualizações monetárias do exercício; e
- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como “adiantamentos de clientes”; e qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como “contas a receber de clientes”.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como “Receita de incorporações e vendas imobiliárias” devido a Companhia e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional.

##### Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando o controle da unidade imobiliária é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destas unidades.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

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

#### Contrato de construção e prestação de serviços

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

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

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

#### Prestação de serviços de empreitada

As receitas de prestação de serviços de empreitada são reconhecidas de acordo com o estágio de conclusão dos contratos, ocasião da medição do progresso físico das obras, independentemente de seu recebimento. As medições são realizadas mensalmente por engenheiros devidamente habilitados.

#### Operações de permuta

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

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

#### Revisão orçamentária

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

### **2.3. Instrumentos financeiros**

#### Instrumentos financeiros – reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

#### 2.3.1. Ativos financeiros

##### *Reconhecimento inicial e mensuração*

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

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda esperada (PCLD - Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa). As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros, após obtenção do habite-se. Essas receitas são contabilizadas como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporações e vendas imobiliárias", de acordo com o CPC 47 – Vide políticas contábeis na Nota 2.2.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

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

#### *Mensuração subsequente*

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

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

#### *Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)*

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### *Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

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

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

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

#### *Desreconhecimento*

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

#### *Redução ao valor recuperável de ativos financeiros*

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### **2.3.2. Passivos financeiros**

##### *Reconhecimento inicial e mensuração*

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

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

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

##### *Mensuração subsequente*

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

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

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos como instrumentos de hedge. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos. A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

#### *Passivos financeiros ao custo amortizado*

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

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

#### *Desreconhecimento*

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

#### **2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros**

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.4. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta**

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

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

### **2.5. Investimentos**

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

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

### **2.6. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.6. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação**

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

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

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

A taxa de desconto considerada para as análises de 13,36% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do WACC (Weighted Average Cost of Capital).

### **2.7. Tributação**

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

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 2.2. A cada exercício fiscal, a Companhia e suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13 aplicável às incorporações imobiliárias.

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

### 2.7. Tributação--Continuação

	Lucro real	Lucro presumido	RET	Minha Casa Minha Vida (MCMV)
	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)		
<b>Imposto de Renda</b>			1,26%	0,31%
<b>Contribuição Social</b>	9%	9%	0,66%	0,16%
<b>PIS</b>	1,65%	0,65%	0,37%	0,09%
<b>COFINS</b>	7,60%	3,00%	1,71%	0,44%

#### Tributos diferidos

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

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

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

### 2.8. Ativos intangíveis

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.8. Ativos intangíveis--Continuação**

#### ii) Ágio

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

Nas demonstrações financeiras individuais o ágio é registrado no grupo de "Investimentos" independentemente de sua fundamentação.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos, apurado pela diferença entre o valor justo e valor contábil dos ativos e passivos da empresa adquirida. O ágio alocado aos ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas

controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como "Intangível" e não é amortizada.

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

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

### **2.9. Provisões**

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

A Companhia e suas controladas registram provisões das seguintes naturezas: contingências, garantia, passivo a descoberto, multa por atraso na entrega de projetos, custos adicionais em contratos de PMG entre outras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.9. Provisões--Continuação**

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

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Companhia e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. Tais provisões estão contabilizadas no grupo "Provisões", no passivo não circulante. As práticas contábeis referente às demais provisões encontram-se descritas nas respectivas notas explicativas.

### **2.10. Moeda funcional**

A Companhia e suas controladas utilizam o Real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

### **2.11. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes**

Foram aprovadas e emitidas as seguintes normas e interpretações pelo IASB, que ainda não está em vigência e não foi adotada de forma antecipada pela Companhia. A Administração avalia os impactos de sua adoção conforme mencionado abaixo:

#### **2.11.1. CPC 06(R2) – Operações de arrendamento mercantil**

O CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil, emitido pelo CPC é equivalente à norma internacional IFRS 16 - Leases, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (CPC 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17). O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### **2.11. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes--Continuação**

A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários - arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos).

Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação do passivo de arrendamento como um ajuste ao ativo de direito de uso. Não há alteração substancial na contabilização dos arrendadores com base no CPC 06 (R2) em relação à contabilização atual de acordo com o CPC 06 (R1). Os arrendadores continuarão a classificar todos os arrendamentos de acordo com o mesmo princípio de classificação do CPC 06 (R1), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros. O CPC 06 (R2), que vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, exige que os arrendatários e os arrendadores façam divulgações mais abrangentes do que as previstas no CPC 06 (R1).

##### *Transição para o CPC 06 (R2)*

A Companhia planeja adotar o CPC 06 (R2) através da abordagem simplificada do método retrospectivo modificado, pelo qual o passivo de arrendamento é mensurado com base nos pagamentos contratuais remanescentes descontados a taxa incremental na data da adoção inicial, e o ativo pelo direito de uso igual a esse passivo, uma vez que não há pré pagamentos ou provisões.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### **2.11. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes--Continuação**

A Companhia optará por adotar a norma para contratos que foram anteriormente identificados como arrendamentos que utilizam o CPC 06 (R1) e o ICPC 03 - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Portanto, a Companhia não aplicará a norma a contratos que não tenham sido previamente identificados como contratos que contenham um arrendamento nos termos do CPC 06 (R1) e o ICPC 03.

A Companhia optará por utilizar a isenção propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial.

Durante o exercício de 2018, a Companhia efetuou uma avaliação detalhada do impacto do CPC 06 (R2) concluindo que os impactos da adoção serão um aumento do ativo e do passivo, em 31 de dezembro de 2018, de R\$ 24.275, composto substancialmente por contratos de alugueis de salas comerciais, incluindo a sede da Companhia.

#### **2.11.2. IFRIC 23 – Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (ICPC 22 – Incerteza sobre o tratamento de tributos sobre o lucro)**

A nova interpretação estabelece requisitos de reconhecimento e mensuração em situações onde a Companhia tenha definido durante o processo de apuração dos impostos sobre o lucro (imposto de renda e contribuição social) a utilização de tratamentos fiscais incertos, que podem vir a ser questionados pela autoridade fiscal.

Em situações onde determinados tratamentos sejam incertos, a Companhia deve definir a probabilidade de aceitação das autoridades fiscais em relação e apresentá-los em separado, apurando eventual contingência se concluído que a autoridade fiscal não aceitará tal tratamento.

A administração avaliou os impactos da nova norma e concluiu não haver quaisquer impactos em suas demonstrações financeiras após o início de sua vigência em 01 de janeiro de 2019.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

### **2.12. Novos pronunciamentos técnicos adotados a partir de 1º de janeiro de 2018**

A Companhia adotou o CPC 47/IFRS 15 (Receitas de Contratos com Clientes) e o CPC 48 /IFRS 9 (Instrumentos Financeiros) a partir de 1º de janeiro de 2018. A adoção do CPC 47/IFRS 15, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 não gerou impacto nas demonstrações financeiras da Companhia. Em relação ao CPC 48/IFRS 9, pelo fato de os saldos de 2018 estarem apresentados de forma prospectiva (efeitos apresentados no patrimônio líquido), os saldos de 2017 não foram reapresentados.

#### Reconhecimento de receita

A principal mudança resultante da adoção do IFRS 15 (CPC 47) decorre dos princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco passos: (1) identificação dos contratos com os clientes; (2) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (5) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida. A nova norma substituiu o IAS 11 - Contratos de Construção e o IAS 18 - Receitas e correspondentes interpretações. As alterações estabeleceram os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor.

#### IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (CPC 48 - Instrumentos Financeiros)

Em 1 de janeiro de 2018, a Companhia implementou o novo pronunciamento contábil CPC 48 (IFRS 9), referente aos instrumentos financeiros. Tal adoção foi realizada prospectivamente, com os efeitos advindos do impacto da adoção apresentados no patrimônio líquido. As principais alterações de política contábil resultante do novo pronunciamento são apresentadas a seguir:

**Ativos financeiros:** A principal alteração introduzida pela IFRS 9/CPC 48 foi a alteração do critério de classificação dos ativos financeiros, que deixou de utilizar o conceito da intenção da Administração de forma individual sobre cada ativo financeiro, passando a classificar os instrumentos financeiros com base no modelo de negócio, assim como na análise das características dos fluxos de caixa contratuais ("SPPJ – Somente Pagamento de Principal e Juros"). Esses itens determinam se os ativos financeiros são mensurados nas seguintes classificações: (i) custo amortizado, (ii) valor justo através do resultado (VJR) ou (iii) valor justo através de outros resultados abrangentes (VJORA).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### **2.12. Novos pronunciamentos técnicos adotados a partir de 1º de janeiro de 2018-- Continuação**

Passivos financeiros: A classificação dos passivos financeiros permanece substancialmente inalterada com a introdução do novo pronunciamento, continuando a serem mensurados a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Para os passivos mensurados a valor justo no reconhecimento inicial, a Companhia deve reconhecer a variação do risco de crédito atribuída ao seu risco próprio em outros resultados abrangentes. Não houve impactos nas operações da Companhia, pelo fato de não haver passivos financeiros mensurados atualmente a valor justo, estando os mesmos classificados a custo amortizado;

Impairment de ativos financeiros: Os requerimentos introduzidos pela IFRS 9/CPC 48 referente ao impairment são aplicáveis para ativos financeiros mensurados à custo amortizado, valor justo através de outros resultados abrangentes. A principal alteração da IFRS 9/CPC 48 é provisão do impairment para estes casos passou a ser mensurado pelo conceito de perda esperada de crédito (ECL) ao invés do modelo de perdas incorridas (IAS 39/CPC 38). A Companhia avaliou as mudanças da norma e apurou um complemento de Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) no valor de R\$49.453, sendo R\$44.743 nas empresas consolidadas e R\$4.710 nas controladas em conjunto, correspondente ao componente de perda futura da carteira de recebíveis. O montante apurado foi contabilizado no Patrimônio Líquido em 1º de janeiro de 2018.

A norma aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. As principais alterações do IFRS 9 foram os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado), dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de impairment para ativos financeiro sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas” com base no histórico de perdas incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2018 são classificados da seguinte forma:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### 2.12. Novos pronunciamentos técnicos adotados a partir de 1º de janeiro de 2018-- Continuação

##### Custo amortizado

Ativos financeiros mantidos pela Companhia são mantidos para gerar fluxos de caixas contratuais decorrentes do valor do principal e juros, quando aplicável, menos qualquer redução quanto à perda do valor recuperável. São classificados nesses itens os saldos de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, outros ativos, com as variações reconhecidas no Resultado Financeiro.

##### Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros mantidos pela Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado correspondem aos saldos de títulos e valores mobiliários, com as variações reconhecidas no Resultado Financeiro, por opção da Companhia.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de “Caixa e equivalentes de caixa” está composto da seguinte forma:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Total de caixa e depósitos bancários	-	-	<b>50.485</b>	75.066
Equivalentes de caixa avaliados ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB - pós) (a)	-	-	<b>195.204</b>	336.941
Operações compromissadas em debêntures (b)	-	6.101	<b>2.728</b>	67.299
Outros	-	-	-	3.092
Total de equivalentes de caixa	-	6.101	<b>197.932</b>	407.332
Total de caixa e equivalentes de caixa	-	6.101	<b>248.417</b>	482.398

(a) As aplicações em CDB - pós fixados são remunerados à uma taxa efetiva média de 96,3% e 96,8% do CDI em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente, com liquidez imediata e sem qualquer perda em seu valor.

(b) As operações compromissadas em debêntures são remuneradas à uma taxa efetiva média de 97,1% e 97,0% do CDI em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente, com liquidez imediata e sem qualquer perda em seu valor.

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, sem carência, multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Os saldos de equivalentes de caixa são mensurados ao valor justo por meio do resultado e se enquadram-se na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 4. Aplicações financeiras e outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Depósito bancário restrito (a)	1.072	3.228	3.122	3.228
Aplicações financeiras restritas avaliadas ao valor justo por meio do resultado (b)				
CDB-pós	5.585	23	11.531	1.641
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (c)	67.103	100.925	78.669	100.925
Total de aplicações financeiras	73.760	104.176	93.322	105.794
Circulante	67.126	100.925	78.912	100.925
Não circulante	6.634	3.251	14.410	4.869
Total de aplicações financeiras	73.760	104.176	93.322	105.794
Créditos referentes a operações de securitização	-	-	9.618	6.703
GAIA I	-	-	4.247	3.825
CIBRASEC I	-	-	196	573
Fundo de Reserva	-	-	5.175	2.305
Depósitos judiciais (d)	2.456	2.005	159.365	169.095
Adiantamento a fornecedores	346	349	19.364	27.352
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	86.816	78.366
Saldos a receber de partes relacionadas (e) - Nota 11	290.086	373.240	34.937	27.164
Outros	4.302	4.202	44.442	44.139
Total de outros ativos	297.190	379.796	354.542	352.819
Circulante	805	2.413	92.721	114.993
Não circulante	296.385	377.383	261.821	237.826
Total de outros ativos	297.190	379.796	354.542	352.819
Total de aplicações financeiras e outros ativos	370.950	483.972	447.864	458.613

(a) Montante disponível aos investidores referente a recompra de ações. Maiores detalhes vide Nota 1.

(b) O montante de aplicações financeiras restritas no consolidado referem-se aos bloqueios judiciais e operações compromissadas lastreada em debêntures e CDB-pós fixados. As aplicações financeiras em CDB-pós fixados possuem uma taxa de média ponderada de 97,4% e 99,3% do CDI a.a em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente. O saldo de R\$1.641 refere-se a recursos vinculados à construção de empreendimentos.

(c) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que são remuneradas à uma taxa efetiva média de 102,94% do CDI em 31 de dezembro de 2018. Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM.

A composição do Fundo em 31 de dezembro de 2018 era representada por R\$ 43.818 do BTG CDB PLUS FI RF CP, R\$ 30.634 ITAU CP DIF RF FICFI e R\$ 4.217 do ITAU GOLD CP RF FIC (R\$ 50.010 do ITAU CORP DIF RF LP e R\$ 50.915 do CDB PLUS FI RF CP em 31 de dezembro de 2017). A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo.

(d) Os depósitos judiciais relativos às causas fiscais são atualizados pela Taxa Referencial - TR e pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, conforme legislação vigente e os relativos às causas cíveis e trabalhistas são atualizados monetariamente pela TR, conforme legislação vigente. Vide maiores detalhes na Nota 10.1.

(e) O saldo refere-se a empréstimos, dividendos a receber e juros capitalizados das partes relacionadas (na controladora) conforme descrito na Nota 11.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 5. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	489.548	381.068
Unidades concluídas (b)	473.801	887.152
Serviços medidos	37.580	50.942
Ajuste a valor presente (c)	(14.076)	(12.548)
Aluguel	141	59
Comissões de vendas	48	1
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(186.918)	(122.346)
	<b>800.124</b>	<b>1.184.328</b>
Circulante	335.576	565.240
Não circulante	464.548	619.088
	<b>800.124</b>	<b>1.184.328</b>

- (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, em sua maioria, deve ser pago à vista com recursos próprios ou através da obtenção pelo cliente de um financiamento bancário. O saldo a receber de unidades concluídas é substancialmente composto pelo contas a receber de clientes em processo de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras.
- (c) O efeito do ajuste a valor presente no resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 1.528 (R\$ 7.814 em 2017), sendo considerada uma taxa de desconto de 5,19% em 31 de dezembro de 2018 (5,51% em 2017).

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(108.772)
Adições	(121.064)
Reversões	108.602
Alteração de critério de consolidação	(1.112)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(122.346)
Ajuste adoção IFRS 9 – (Nota 2.12)	(44.743)
Saldo em 01 janeiro 2018	<b>(167.089)</b>
Adições	<b>(85.369)</b>
Reversões	<b>65.541</b>
Saldo em 31 dezembro de 2018	<b>(186.917)</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

Em 31 de dezembro de 2018 o efeito da provisão para créditos de liquidação duvidosa no resultado foi uma constituição de R\$21.215 (reversão de R\$18.511 em 2017) e constituição de provisão para potenciais distratos de R\$1.387 (reversão de R\$31.001 em 2017).

O saldo de contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	745.458
2019	632.669	815.336
2020	606.989	157.522
2021	233.202	18.704
Após 2021	176.874	3.092
Total de contas a receber	1.649.734	1.740.112
Receita não reconhecida (*)	(648.616)	(420.890)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(186.918)	(122.346)
Ajuste a valor presente	(14.076)	(12.548)
Total de recebíveis contabilizados	800.124	1.184.328

(\*) Refere-se as receitas não reconhecidas através do POC.

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.

Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
A vencer	1.359.186	1.146.373
Vencidas:		
0 - 30 Dias	25.876	53.461
31 - 60 Dias	20.449	89.817
61 - 90 Dias	6.768	57.082
91 - 120 Dias	12.152	14.144
121 - 180 Dias	8.074	45.164
181 - 360 Dias	12.005	68.101
Acima de 360 Dias	205.224	265.970
Total	1.649.734	1.740.112
Receita não reconhecida	(648.616)	(420.890)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(186.918)	(122.346)
Ajuste a valor presente	(14.076)	(12.548)
Total de contas a receber de clientes	800.124	1.184.328

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 6. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Terrenos	1.324.022	1.524.028
Unidades em construção	774.906	714.120
Unidades construídas	1.194.305	1.313.172
Impairment	(516.825)	(553.153)
Total	<u>2.776.408</u>	<u>2.998.167</u>
Circulante	2.527.654	2.739.677
Não circulante	248.754	258.490
	<u>2.776.408</u>	<u>2.998.167</u>

O saldo dos estoques de imóveis a comercializar incluem R\$346.576 e R\$400.355 de encargos financeiros de empréstimos capitalizados até 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

A Companhia identificou a necessidade de complemento de provisão para redução ao valor recuperável dos estoques em R\$36.328 (R\$ 42.345 em 2017) registrados na rubrica de Custos de Incorporação e Vendas Imobiliárias. A seguir apresentamos a movimentação no exercício:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(595.498)
Reversões	82.709
Alteração de critério de consolidação	(40.364)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(553.153)</u>
Reversões	36.328
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>(516.825)</u>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 7. Investimentos

A seguir, são apresentados os detalhes das principais controladas diretas da Companhia no encerramento do exercício:

Sociedade	Informações financeiras resumidas das controladas diretas em 31 de dezembro de 2018								
	Número de ações detidas pela Sociedade	Participação no capital votante detidos - %	Patrimônio Líquido					Saldo Investimento	Provisão Passivo a Descoberto
			Capital Social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido Total	Equivalência Patrimonial			
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	236.405.943	100,00	236.406	(6.953)	(27.260)	(6.953)	-	(27.260)	
Brookfield Centro-Oeste (*)	378.509.377	99,54	515.515	(123.176)	348.414	(122.603)	356.799	-	
Brascan Faria Lima SPE S.A.	7.270.000	100,00	7.270	(34)	9.036	(34)	9.036	-	
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	1.324.770	99,99	1.325	101	1.390	101	1.390	-	
Brookfield Rio de Janeiro	2.133.972.063	99,99	2.363.402	(302.484)	930.819	(302.484)	930.820	-	
Brookfield MB Participações S.A. (**)	14.823.558	100,00	14.824	(577)	(8.365)	(577)	-	(8.365)	
BISA Imobiliária Ltda	999.999	100,00	1.000	(4.108)	(518)	(4.109)	-	(518)	
BISA Urbanismo Participações Ltda	350.499	100,00	351	(453)	(204)	(453)	-	(204)	
PPR Brookfield Part. S.A.	736	-	-	-	-	-	-	-	
Brookfield São Paulo	2.090.195.964	100,00	2.267.190	(67.014)	1.064.570	(67.014)	1.064.571	-	
Saldo em 31 de dezembro de 2018			5.407.283	(504.698)	2.317.882	(504.126)	2.362.616	(36.347)	

(\*) O investimento contempla o ágio gerado na aquisição da Brookfield Centro-Oeste no montante de R\$ 5.482.

(\*\*) A Companhia mantém participação de 0,465% na Brookfield Centro-Oeste.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 7. Investimentos--Continuação

Sociedade	Informações financeiras resumidas das controladas diretas em 31 de dezembro de 2017								
	Número de ações detidas pela Sociedade	Participação no capital votante detidos - %	Patrimônio Líquido					Saldo Investimento	Provisão Passivo a Descoberto
			Capital Social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido Total	Equivalência Patrimonial			
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	310.559.277	100,00	234.436	(32.510)	(18.787)	(32.510)	-	(18.787)	
Brookfield Centro-Oeste Empr. Imob. S.A. (*)	1.512.767.302	99,54	2.679.519	(202.564)	774.150	(201.427)	781.943	-	
Brascan Faria Lima SPE S.A.	6.000.000	100,00	6.840	1.492	8.641	1.492	8.638	-	
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.402.462	99,99	4.425	(32)	5.325	(32)	5.325	-	
Brookfield Rio de Janeiro Empr. Imob. S.A.	893.218.351	99,99	2.108.047	(419.724)	986.082	(419.724)	986.082	-	
Brookfield MB Participações S.A. (**)	14.823.558	100,00	14.824	(1.142)	(7.763)	(1.142)	-	(7.763)	
BISA Imobiliária Ltda.	999.900	100,00	1.000	729	4.789	729	4.788	-	
BISA Urbanismo Participações Ltda	999.900	100,00	1	(101)	(100)	(101)	-	(100)	
PPR Brookfield Part. S.A.	736	-	-	-	-	-	-	-	
Brookfield São Paulo Empr. Imob. S.A.	549.048.465	100,00	1.837.760	(260.719)	734.620	(260.616)	734.724	-	
Saldo em 31 de dezembro de 2018			6.886.852	(914.571)	2.486.957	(913.331)	2.521.500	(26.650)	

(\*) O investimento contempla o ágio gerado na aquisição da Brookfield Centro-Oeste no montante de R\$ 5.923.

(\*\*) A Companhia mantém participação de 0,465% na Brookfield Centro-Oeste.

Todas as controladas têm como atividade a incorporação imobiliária, exceto quanto as empresas Brascan Real Estate Financial Services S.A. que tem como atividade serviços financeiros, a Brookfield MB Participações S.A. e PPR Brookfield Part. S.A. que tem como atividade participar em outras empresas como investidora e a BISA Imobiliária Ltda. que tem como atividade a gestão imobiliária.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 7. Investimentos--Continuação

A movimentação dos investimentos nas controladas diretas, apresentado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, é como segue:

	Controladora							
	Participação no capital votante detidos - %	31/12/2017	Reflexo adoção IFRS 9 – (Nota 2.12)	01/01/2018	Aumento de capital / AFAC	Dividendos	Provisão Passivo a Descoberto	31/12/2018
Brookfield Rio de Janeiro	99,99	986.083	(8.135)	977.948	255.355	-	-	930.818
Brookfield Centro-Oeste	99,54	787.865	(5.235)	782.630	(297.300)	-	-	362.285
Brookfield São Paulo	100,00	734.724	(32.570)	702.154	429.430	-	-	1.064.570
Brascan Real Estate Financial Serv. S.A.	99,99	5.325	-	5.325	(3.100)	(935)	-	1.391
Brascan Faria Lima SPE S.A.	100,00	8.638	-	8.638	430	-	-	9.034
Brookfield MB Participações S.A.	100,00	-	(24)	(24)	-	-	601	-
PPR Brookfield Part. S.A.	0,00	-	-	-	-	-	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	100,00	-	(3.489)	(3.489)	1.970	-	8.472	-
Bisa Imobiliária Ltda.	100,00	4.788	-	4.788	-	(1.200)	520	-
Bisa Urbanismo Part. Ltda	100,00	-	-	-	350	-	102	-
		<b>2.527.423</b>	<b>(49.453)</b>	<b>2.477.970</b>	<b>387.135</b>	<b>(2.135)</b>	<b>9.695</b>	<b>2.368.098</b>
Ágios		204.598	-	204.598	-	-	-	204.598
Antecipação de dividendos		(60.283)	-	(60.283)	-	101	-	(60.182)
AFAC (Nota 11)		375.180	-	375.180	(167.439)	-	-	207.741
Total		<b>3.046.918</b>	<b>(49.453)</b>	<b>2.997.465</b>	<b>219.696</b>	<b>(2.034)</b>	<b>9.695</b>	<b>2.720.255</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 7. Investimentos—Continuação

	Controladora							
	Participação no capital votante detidos - %	31/12/2016	Aumento de capital / AFAC	Amortização / baixa da mais valia	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	Provisão Passivo a Descoberto	31/12/2017
Brookfield Rio de Janeiro	99,99	420.284	985.523	-	(419.724)	-	-	986.083
Brookfield Centro-Oeste	99,54	41.302	954.843	(6.854)	(201.426)	-	-	787.865
Brookfield São Paulo	100,00	-	1.111.719	-	(260.616)	-	(116.379)	734.724
Brascan Real Estate Financial Serv. S.A.	99,99	5.335	22	-	(32)	-	-	5.325
Brascan Faria Lima SPE S.A.	100,00	6.663	839	-	1.491	(355)	-	8.638
Brookfield MB Participações S.A.	100,00	-	-	-	(1.142)	-	1.142	-
PPR Brookfield Part. S.A.	0,00	-	-	-	-	-	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	100,00	-	45.417	-	(32.510)	-	(12.907)	-
Bisa Imobiliária Ltda.	100,00	4.789	-	-	729	(730)	-	4.788
Bisa Urbanismo Part. Ltda	100,00	-	1	-	(101)	-	100	-
		478.373	3.098.364	(6.854)	(913.331)	(1.085)	(128.044)	2.527.423
Ágios		204.598	-	-	-	-	-	204.598
Antecipação de Dividendos		(60.638)	-	-	-	355	-	(60.283)
AFAC (Nota 11)		2.435.346	(2.060.166)	-	-	-	-	375.180
Total		3.057.679	1.038.198	(6.854)	(913.331)	(730)	(128.044)	3.046.918

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 7. Investimentos—Continuação

Sociedade	Participação no capital votante detidos - %	Consolidado								
		31/12/2017	Reflexo adoção IFRS 9 – (Nota 2.12)	01/01/2018	Aumento (redução) de capital / AFAC	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Outros	Dividendos	31/12/2018
MB Engenharia SPE 068 S.A.	70,00	4.050	(2.602)	1.448	(1.791)	(405)	707	41	-	-
EGB 02 SPE S.A.	50,00	2.542	53	2.595	(1.500)	(94)	-	-	-	1.001
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.945	(1.255)	1.690	-	(1.556)	-	-	-	134
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	51,00	2.253	-	2.253	-	-	-	-	-	2.253
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	65,00	1.390	-	1.390	-	(88)	-	-	-	1.302
Horizon 11 Participações Ltda.	50,00	327	(7)	320	-	(1.858)	2.446	-	(908)	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	60,00	3.839	190	4.029	(2.100)	(1)	-	-	-	1.928
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	50,00	2.499	68	2.567	(2.100)	(3.784)	3.317	-	-	-
Brookfield QOPP2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	1.479	-	1.479	(1.262)	(12)	1	-	(206)	-
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	2.923	-	2.923	-	(5)	-	-	-	2.918
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-11 Ltda.	63,00	2	-	2	-	(4.652)	4.650	-	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	59,00	4.392	(896)	3.496	-	43	-	-	(43)	3.496
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliário Ltda.	77,28	15.264	-	15.264	(4.999)	12.733	-	-	(12.732)	10.266
Bisa SP-36 Emp Imob. Ltda	21,54	13.511	-	13.511	-	(11)	-	-	-	13.500
TGSP - 42 Empreendimentos Imobiliários	65,00	669	-	669	-	543	-	-	(543)	669
Caminhos da Lapa I	50,00	47.779	(285)	47.494	-	1.971	-	-	-	49.465
TGSP-40 Emp. Imobil. LTDA (b)	0,01	-	-	-	8	-	-	-	-	8
CAMINHOS DA LAPA II PART (b)	50,00	-	-	-	71.181	(2.239)	-	503	-	69.445
SIQUEM SPE EMPREEND. S.A ( a)	70,00	-	-	-	-	-	-	36.949	-	36.949
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. 01 Ltda.	76,97	7.057	24	7.081	(377)	(398)	-	-	-	6.306
		<b>112.921</b>	<b>(4.710)</b>	<b>108.211</b>	<b>57.060</b>	<b>187</b>	<b>11.121</b>	<b>37.493</b>	<b>(14.432)</b>	<b>199.640</b>
AFAC (Nota 11)		73.804	-	73.804	9.735	-	-	-	-	83.539
Antecipação de dividendos		(1.085)	-	(1.085)	-	-	-	-	-	(1.085)
Total		<b>185.640</b>	<b>(4.710)</b>	<b>180.930</b>	<b>66.795</b>	<b>187</b>	<b>11.121</b>	<b>37.493</b>	<b>(14.432)</b>	<b>282.094</b>

(a) Empresa adquirida em 2018;

(b) As empresas passaram a ser controladas em conjunto 2018 – Nota 2

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 7. Investimentos--Continuação

Sociedade	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						
	31/12/2016	Aumento (redução) de capital / AFAC	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Outros	Dividendos	31/12/2017
MB Engenharia SPE 068 S.A.	5.538	-	(1.488)	-	-	-	4.050
Emerald SPE S.A. (a)	1.739	3.264	-	-	(5.003)	-	-
EGB 02 SPE S.A.	4.341	(1.423)	(130)	-	-	(246)	2.542
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.634	-	(689)	-	-	-	2.945
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.253	-	-	-	-	-	2.253
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	1.874	-	(484)	-	-	-	1.390
Horizon 11 Participações Ltda.	13.019	(1.917)	372	-	-	(11.147)	327
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	8.078	(3.840)	(399)	-	-	-	3.839
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	17.503	250	(6.013)	-	-	(9.241)	2.499
Brookfield QOPP2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.479	-	187	-	-	(187)	1.479
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.967	-	(44)	-	-	-	2.923
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-11 Ltda.	-	-	(3.805)	3.807	-	-	2
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	7.030	-	(2.638)	-	-	-	4.392
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliário Ltda.	15.264	-	4.510	-	-	(4.510)	15.264
Bisa SP-36 Emp Imob. Ltda (b)	-	2.018	-	-	11.493	-	13.511
TGSP - 42 Empreendimentos Imobiliários	-	668	5	-	-	(4)	669
Caminhos da Lapa I (c)	-	49.910	(2.131)	-	-	-	47.779
MB Engenharia SPE 040 S.A. (d)	-	339.034	(14.846)	(126.007)	(198.181)	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A.(d)	-	5.993	302	(5.766)	(529)	-	-
MB Engenharia SPE 048 S.A.(d)	968	-	26	-	(994)	-	-
MB Engenharia SPE 049 S.A.(d)	570	-	18	-	(588)	-	-
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. 01 Ltda.	9.983	-	(2.926)	-	-	-	7.057
	<u>96.240</u>	<u>393.957</u>	<u>(30.173)</u>	<u>(127.966)</u>	<u>(193.802)</u>	<u>(25.335)</u>	<u>112.921</u>
AFAC (Nota 11)	396.027	(322.223)	-	-	-	-	73.804
Antecipação de dividendos	(26.505)	-	-	-	-	25.420	(1.085)
Total	<u>465.762</u>	<u>71.734</u>	<u>(30.173)</u>	<u>(127.966)</u>	<u>(193.802)</u>	<u>85</u>	<u>185.640</u>

(a) A empresa Emerald foi vendida no ano de 2017;

(b) A empresa Bisa SP-36 Emp Imob. Ltda passou a ser controlada em conjunto no ano de 2017. O efeito de R\$ 11.493 encontra-se líquido de R\$ 60.704 referente ao saldo inicial de patrimônio e R\$ 49.910 referente a cessão de cotas da Brookfield São Paulo para a Caminhos da Lapa I;

(c) Empresa adquirida em 2017;

(d) As empresas passaram a ser controladas em 2017.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos de construção (a)	-	-	<b>307.836</b>	538.377
Empréstimos de capital de giro (b)	-	-	<b>48.294</b>	48.234
Debêntures (c)	<b>560.000</b>	357.721	<b>560.000</b>	357.721
Custos de captações (c)	<b>(3.246)</b>	(2.989)	<b>(3.246)</b>	(2.989)
Total de empréstimos com terceiros	<b>556.754</b>	354.732	<b>912.884</b>	941.343
Circulante	<b>262.776</b>	7.721	<b>359.696</b>	186.559
Não Circulante	<b>293.978</b>	347.011	<b>553.188</b>	754.784
	<b>556.754</b>	354.732	<b>912.884</b>	941.343

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

- a) Desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 9,0% a.a. à 12,5% a.a. (9,3% a.a. à 12,5% a.a. em 2017) com taxa efetiva média ponderada de 10,7% + TR (10,8% + TR em 2017). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- b) Capital de giro sujeitos a atualização principalmente pelo CDI mais taxas de juros de 1,85% a.a. (1,85% a.a. em 2017). A taxa efetiva média desses empréstimos, em 31 de dezembro de 2018, é equivalente a 1,85% a.a. + CDI (1,9% a.a. + CDI em 2017). Esses empréstimos são garantidos por hipotecas de terrenos.
- c) Debêntures, de acordo com as seguintes liberações:
  - Em 31 de agosto de 2017, a Companhia aprovou a emissão de 350.000.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, perfazendo o montante total de R\$350.000. As debêntures foram emitidas com as seguintes condições: amortização de principal em quatro parcelas semestrais consecutivas, sendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2019, juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI + 1,50% a.a., e custo de captação de R\$ 2.989. A emissão teve como coordenador o Banco Bradesco BBI S.A.
  - Em 16 de abril de 2018, a Companhia aprovou a emissão de 200.000.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, perfazendo o montante total de R\$200.000. As debêntures foram emitidas com as seguintes condições: amortização de principal em cinco parcelas semestrais consecutivas, sendo o primeiro pagamento em 06 de maio de 2019, juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI + 1,50% a.a., e custo de captação de R\$ 2.639. A emissão teve como coordenador o Banco Bradesco BBI S.A..

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 8. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	7.721	-	186.559
2019	<b>262.776</b>	175.000	<b>359.696</b>	419.969
2020	<b>254.074</b>	172.011	<b>381.832</b>	259.817
2021	<b>39.904</b>	-	<b>96.978</b>	52.532
2022	-	-	<b>55.777</b>	16.583
Após 2022	-	-	<b>18.601</b>	5.883
Total	<b>556.754</b>	354.732	<b>912.884</b>	941.343

Apresentamos a seguir a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	-	1.097.669
Captações	350.000	734.333
Custo de Captação	(3.252)	(3.252)
Amortização principal	-	(896.184)
Amortização Custo Capitação	264	264
Amortização de juros	-	(84.088)
Provisão Juros	7.721	87.961
Variação monetária	-	4.958
Outros	-	(318)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<b>354.733</b>	<b>941.343</b>
Captações	<b>200.000</b>	<b>437.191</b>
Custo de Captação	<b>(2.639)</b>	<b>(2.639)</b>
Amortização principal	-	<b>(467.045)</b>
Amortização Custo Capitação	<b>2.381</b>	<b>2.382</b>
Amortização de juros	<b>(34.489)</b>	<b>(80.453)</b>
Provisão Juros	<b>36.768</b>	<b>81.995</b>
Variação monetária	-	<b>110</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<b>556.754</b>	<b>912.884</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 9. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Excedente de recebimentos de clientes (a)	<b>65.956</b>	64.116
Obrigações por permutas (b)	<b>324.929</b>	392.259
	<b>390.885</b>	456.375
Circulante	<b>81.460</b>	96.736
Não circulante	<b>309.425</b>	359.639
	<b>390.885</b>	456.375

(a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias que superam as receitas reconhecidas até 31 de dezembro de 2018 e 2017.

(b) Refere-se a obrigação por permutas físicas (compra de terrenos), registradas a valor justo na data da transação, as quais serão liquidadas mediante a entrega de unidades imobiliárias que até 31 de dezembro de 2018 encontram-se em fase de construção.

### 10. Provisões

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para contingências (Nota 10.1)	<b>541.909</b>	451.724
Provisão de garantia (Nota 10.2)	<b>96.615</b>	146.398
Provisão para passivo a descoberto (Nota 7)	<b>16.653</b>	5.532
Provisão custos adicionais projetos concluídos	-	307
Provisão custos adicionais contratos - PMG	<b>3.860</b>	15.746
Provisão multa atraso entrega projetos (Nota 10.3)	<b>29.259</b>	72.142
Outras provisões (a)	<b>29.439</b>	31.501
	<b>717.735</b>	723.350
Circulante	<b>130.992</b>	224.438
Não circulante	<b>586.743</b>	498.912
	<b>717.735</b>	723.350

(a) Saldo composto basicamente pela provisão para conclusão das obras em projetos Minha Casa Minha vida, no montante de R\$26.911 em 31 de dezembro de 2018 (R\$27.457 em 31 de dezembro de 2017).

#### 10.1. Provisão para contingências

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 10. Provisões -- Continuação

#### 10.1. Provisão para contingências -- Continuação

Apresentamos a seguir a movimentação da provisão para contingências:

	Consolidado			Total
	Cível	Tributária	Trabalhista	
Saldos em 31 de dezembro de 2016	194.831	59.178	43.647	297.656
Adições/ reversões	305.750	10.795	42.537	359.082
Pagamentos	(212.323)	(964)	(38.818)	(252.105)
Alteração de critério de consolidação	46.437	-	653	47.090
Saldos em 31 de dezembro de 2017	334.695	69.009	48.019	451.724
Adições/ reversões	215.246	2.466	47.609	265.321
Pagamentos	(150.115)	(194)	(24.827)	(175.136)
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	399.826	71.281	70.801	541.909

A Companhia e suas controladas possuem os seguintes valores estimados de ações judiciais possíveis e prováveis, segregadas segundo a sua natureza e probabilidade de perda:

	Consolidado			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	399.826	532.838	334.695	291.918
Tributária	71.281	45.495	69.009	87.540
Trabalhista	70.801	19.345	48.019	300.723
Total	541.908	597.678	451.723	680.181

#### Tributários

Em relação às ações judiciais que discutem a cobrança do PIS e da COFINS incidentes a partir de fevereiro de 1999, respectivamente, sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais dos tributos referentes ao PIS e à COFINS até outubro de 2002 (saldos de R\$ 70.111 e R\$ 68.727 em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente). Aguardamos a decisão do Superior Tribunal Federal ("STF"). Em 31 de dezembro de 2018, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 11.536 e R\$ 58.575 (R\$ 11.307 e R\$ 57.420 em 31 de dezembro de 2017).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **10. Provisões--** Continuação

#### **10.1.Provisão para contingências --** Continuação

##### Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira (Artigo 455 da CLT e inciso IV da Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho), a Companhia e suas controladas são subsidiariamente responsáveis (responsabilidade indireta) pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas prestadoras de serviço (subempreiteiros) contratadas (responsabilidade direta e principal). A Companhia e suas controladas somente deverão cumprir tais obrigações na hipótese daquelas empresas

deixarem de cumpri-las. A Companhia e suas controladas têm por princípio determinar aos subempreiteiros o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, inclusive na apresentação dos respectivos comprovantes de recolhimentos. Na existência de reclamação trabalhista contra esses subempreiteiros, a Companhia e suas controladas exigem deles a celebração de acordo com os colaboradores e a exclusão da Companhia do polo passivo da ação.

O índice de atualização monetária dos débitos trabalhistas (TRD – Taxa Referencial Diária) foi objeto de Arguição de Inconstitucionalidade nº 0000479-60.2011.5.04.0231 perante o Tribunal Superior do Trabalho (“TST”). Esse é o índice que também atualiza os valores de contingenciamento da carteira de processos trabalhistas.

Em 04 de agosto de 2015, o TST julgou inconstitucional a utilização da TRD como índice de correção monetária, devendo ser utilizado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (“IPCA-E”). O STF, por liminar, suspendeu essa decisão do TST, de modo que a TRD se mantém como índice de atualização. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos internos e externos está analisando e monitorando a questão e tão logo a questão seja julgada em definitivo, a Companhia adotará as medidas necessárias, incluindo a mensuração dos montantes envolvidos, que envolve cálculos complexos e detalhados, bem como a atualização das possibilidades de eventuais perdas a serem refletidas nas informações trimestrais, se houver.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### **10. Provisões--** Continuação

#### **10.1. Provisão para contingências --** Continuação

##### Cíveis

A Companhia e suas controladas são rés 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.

#### **10.2. Provisão de garantia**

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia e suas controladas 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 e suas controladas 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.

#### **10.3. Provisão de multa por atraso na entrega de projetos**

A Administração da Companhia atualiza mensalmente o cronograma de entrega de seus empreendimentos, e sempre que identifica atrasos na entrega de empreendimentos, efetua o correspondente ajuste na provisão de multas por atraso na entrega de projetos. A Companhia possui em 31 de dezembro de 2018 o montante provisionado de R\$ 29.259 (R\$ 72.142 em 31 de dezembro de 2017).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 11. Transações com partes relacionadas

Os saldos e as transações entre a Companhia e suas controladas, que são suas partes relacionadas, foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nas demonstrações financeiras. Os detalhes a respeito das transações entre a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto e outras partes relacionadas estão apresentados a seguir.

O saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 207.741, registrado em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 375.180 em 31 de dezembro de 2017), refere-se a adiantamentos para às empresas Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A., Brookfield São Paulo, Brookfield Centro-Oeste, Brookfield Rio de Janeiro, Brascan Faria Lima e Brascan Real Estate Financial Services S.A.. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 12 meses.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos				
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	-	772	699
BRKB RE Opp Fund LLC	-	-	2.451.448	2.094.951
	-	-	2.452.220	2.095.650
Dividendos a receber				
BISA Imobiliaria Ltda	-	729	-	-
Brookfield Centro-Oeste	-	878	-	-
	-	1.607	-	-
Juros capitalizados				
Brookfield Rio de Janeiro	61.436	63.845	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	41.435	41.435	-	-
Brookfield São Paulo	133.509	140.568	-	-
Brookfield Centro-Oeste	53.706	125.785	-	-
	290.086	371.633	-	-
Total geral	290.086	373.240	2.452.220	2.095.650
Circulante	-	1.607	-	-
Não circulante	290.086	371.633	2.452.220	2.095.650
	290.086	373.240	2.452.220	2.095.650

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### **11. Transações com partes relacionadas--Continuação**

Em 15 de setembro de 2014 foi celebrado o instrumento de mútuo entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC no montante máximo a ser liberado de R\$ 430.000, sem remuneração do saldo de principal, o qual deverá ser liquidada em uma única parcela 12 meses após a assinatura do respectivo contrato. Em 4 de dezembro de 2014, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração o cancelamento da parcela de R\$ 130.000 do montante máximo aprovado. De acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal (“interest free”), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 1,5% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital, no montante de R\$ 31.151 no momento do recebimento dos recursos.

Em 12 de março de 2015 o montante de R\$ 100.000 foi parcialmente convertido em capital e reservas.

Em 15 de setembro de 2015 foi celebrado o Segundo Aditamento ao contrato de mútuo realizado em 15 de setembro de 2014, com o objetivo de prorrogar a data de pagamento do valor remanescente de R\$200.000 pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da assinatura do Segundo Aditamento. Sendo assim, de acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal (“interest free”), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 3,0% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital, no montante adicional de R\$104.777.

Em 15 de junho de 2015 foi celebrado novo instrumento de mútuo entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC no montante máximo a ser liberado de R\$ 1.000.000, sem remuneração do saldo de principal, o qual deverá ser liquidada em uma única parcela em até 24 meses após a data do primeiro desembolso. Em 19 de junho de 2015 a Companhia recebeu a liberação de R\$ 529.000 e em 7 de agosto de 2015 a liberação de R\$ 210.000, ambos referente a este instrumento. De acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal (“*interest free*”), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 3,0% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital, no montante de R\$ 135.868 e R\$ 50.027 no momento do recebimento dos recursos, respectivamente.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### **11. Transações com partes relacionadas--Continuação**

Em 31 de dezembro de 2015 foi celebrado o Primeiro Aditamento referente ao contrato acima, onde as partes concordam em postergar a data de vencimento da primeira liberação de R\$ 529.000 de 24 meses para 84 meses. Sendo assim, o montante total referente a contribuição de capital desta liberação passou a ser de R\$ 341.824. Em 30 de dezembro de 2017 foi celebrado um segundo aditamento ao contrato de mútuo celebrado entre as partes em 15 de junho de 2015, com o objetivo de prorrogar a data de vencimento da segunda tranche, equivalente ao montante de R\$ 210.000, pelo prazo de 7 anos a contar da data do primeiro desembolso ocorrida em 19 de junho de 2015, sem alteração das demais características. Com base na nova data de vencimento, a Administração recalculou a contribuição de capital sobre o prazo remanescente de 66 meses, aumentando o valor da contribuição de capital destes contratos em R\$ 106.428.

Em 9 de setembro de 2015 foi celebrado novo instrumento de mútuo entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC no montante máximo a ser liberado de R\$ 1.000.000, sem remuneração do saldo de principal, o qual deverá ser liquidada em uma única parcela em até 5 anos após a data do primeiro desembolso. De acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal ("interest free"), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 3,5% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital.

Em 04 de abril de 2016 foi celebrado o Primeiro Aditamento referente ao contrato acima, onde as partes concordam em aumentar o montante máximo a ser liberado para R\$ 2.500.000. Em 30 de dezembro de 2017 foi celebrado um segundo aditamento ao contrato de mútuo celebrado entre as partes em 09 de setembro de 2015, com o objetivo de prorrogar a data de vencimento dos desembolsos no montante de R\$ 1.369.000, ocorridos do período de 15/09/2015 a 30/06/2017 pelo prazo de 7 anos a contar da data do primeiro desembolso ocorrida em 15 de setembro de 2015, sem alteração das demais características. Com base na nova data de vencimento, a Administração recalculou a contribuição de capital sobre o prazo remanescente de 69 meses, aumentando o valor da contribuição de capital destes contratos em R\$ 189.899.

Em 8 de março de 2017 foi celebrado novo instrumento de mútuo entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC no montante máximo a ser liberado de R\$ 850.000, sem remuneração do saldo de principal, o qual deverá ser liquidada em uma única parcela em até 7 anos após a data do primeiro desembolso. De acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal ("interest free"), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

De todos os contratos celebrados, foram liberados até 31 de dezembro de 2018 e 2017 o montante de R\$4.109.000, os quais geraram uma contribuição de capital no montante de R\$2.452.000.

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Empréstimos</b>				
MB Engenharia SPE 068 S.A.	-	707	-	-
EGB 02 SPE S.A.	-	547	-	-
Brookfield - SJD1 11 Emp. Imob. Ltda	-	3.219	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	1.710	977	-	-
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	10.350	10.350	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	-	1.063	-	-
TGSP-42 Emp Imob Ltda	111	-	-	-
BRKB RE Opp Fund LLC	-	-	2.451.448	2.094.951
	<b>12.171</b>	<b>16.863</b>	<b>2.451.448</b>	<b>2.094.951</b>
<b>Dividendos</b>				
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	1.162	1.163	-	-
Brookfield - SJD1 11 Emp. Imob. Ltda	-	93	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	961	962	-	-
Brookfield QOPP2 Emp. Imob. Ltda.	187	188	-	-
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	201	202	-	-
Tamboré Americana Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	1.548	1.507	-	-
TGSP-23 Empreend. Imobiliarios SPE S.A.	-	-	1.089	391
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. Ltda. (*)	376	376	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	17.649	4.917	-	-
TGSP-45 Emp. Imob. Ltda	-	-	941	-
TGSP-42 Emp. Imob. Ltda	549	-	-	-
	<b>22.633</b>	<b>9.408</b>	<b>2.030</b>	<b>391</b>
<b>Juros capitalizados</b>				
Emerald SPE S.A.	-	761	-	-
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	133	-	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	-	132	-	-
	<b>133</b>	<b>893</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total geral</b>	<b>34.937</b>	<b>27.164</b>	<b>2.453.478</b>	<b>2.095.342</b>
Circulante	22.633	9.408	2.030	391
Não circulante	12.304	17.756	2.451.448	2.094.951
	<b>34.937</b>	<b>27.164</b>	<b>2.453.478</b>	<b>2.095.342</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>AFAC</b>				
Brookfield Rio de Janeiro	60.950	55.995	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	-	1.970	-	-
Brookfield São Paulo	89.470	293.430	-	-
Brookfield Centro-Oeste	51.130	23.060	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	62	405	-	-
Tegra Vendas Imobiliária	4.235	-	-	-
Bisa Urbanismo Participações Ltda	1.894	320	-	-
	<b>207.741</b>	<b>375.180</b>	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>AFAC</b>				
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. Ltda.	1.693	7.473	-	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	678	678	-	-
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	2.110	2.095	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	52.124	50.138	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	6.601	1.715	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	135	2.728	-	-
Brookfield SPE SP-23 S.A.	-	-	23	549
BISA SP-36 Emp Imob. Ltda.	135	6	-	-
BISA SP-42 Empreend Imob Ltda.	7.980	3.558	-	-
Caminhos da Lapa I Partic. Ltda	5.100	5.100	-	-
Caminhos da Lapa II Partic. Ltda	5.293	-	-	-
MB Engenharia SPE 068 S.A.	698	-	-	-
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	366	313	-	-
TGSP-45 Emp Imob Ltda	-	-	4.324	-
TGSP-40 Emp Imob Ltda	626	-	-	-
	<b>83.539</b>	<b>73.804</b>	<b>4.347</b>	<b>549</b>

Na Controladora, os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados nas demonstrações de resultados como receitas e despesas financeiras, estão demonstrados como segue:

	Despesas financeiras	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Empréstimos</b>		
BRKB RE Opp Fund LLC	(356.497)	(288.562)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	(56)	(79)
	<b>(356.553)</b>	<b>(288.641)</b>

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

#### 11.1. Remuneração da Administração

A remuneração base e variável paga aos Administradores e da Diretoria foi de:

	31/12/2018	31/12/2017
Diretoria		
Remuneração base	6.879	6.115
Remuneração variável e outros benefícios	5.901	3.737
Total	12.780	9.852

### 12. Capital social

#### a) Capital

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ R\$ 2.633.248, dividido em 1.339.603.865 ações ordinárias (R\$ 2.633.248, dividido em 1.339.603.865 ações ordinárias em 31 de dezembro 2017), totalmente integralizadas. A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até atingir o total de 2.000.000.000 (dois bilhões) de ações ordinárias.

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Capital social	2.633.248	2.633.248
Gastos com emissão de ações	(14.992)	(14.992)
	2.618.256	2.618.256

O capital emitido inclui:

Acionistas	Controladora e Consolidado			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Percentual de Participação	Quantidade de Ações	Percentual de Participação	Quantidade de Ações
Brookfield Brasil Ltda.	0,20	2.659.312	0,20	2.659.312
BRKB RE OP Fund LLC	7,05	94.456.310	7,05	94.456.310
Brookfield Brasil Participações S.A.	92,68	1.241.598.373	92,68	1.241.598.373
BCMB Investimentos e Participações	0,07	889.870	0,07	889.870
Total de ações emitidas	100,00	1.339.603.865	100,00	1.339.603.865

As ações ordinárias totalmente integralizadas dão direito a um voto por ação e a dividendos.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### **13. Reservas**

#### **13.1. Reservas de capital**

A Companhia efetuou a recompra das ações ainda em circulação, sendo o montante de R\$10.878 referente ao saldo já pago aos acionistas, sendo R\$106 em 2018 e R\$143 em 2017.

#### **13.2. Reservas de lucros**

##### Reserva legal

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

##### Reserva estatutária para investimento e capital de giro

A Assembleia Geral poderá atribuir à reserva estatutária para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações ("Lei das S.A."), com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou suas controladas.

#### **13.3. Dividendos propostos**

O estatuto social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do artigo 202 da Lei das S.A. Ainda de acordo com o Estatuto Social, a Assembleia Geral poderá atribuir a reserva para investimento e capital de giro, que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve distribuição de dividendos devido ao prejuízo apurado.

#### **13.4. Transações de capital envolvendo acionistas não controladores**

Em 16 de maio de 2017 a PPR Brookfield efetuou o pagamento de R\$21.111 referente aos dividendos fixos, e R\$34.656 referente ao exercício da opção de resgate pela Companhia de 8.347.596 ações preferenciais classe B, ambos previstos pelo estatuto da Companhia, que foram posteriormente canceladas.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 13. Reservas—Continuação

#### 13.4. Transações de capital envolvendo acionistas não controladores—Continuação

Em 15 de setembro de 2017 a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o pagamento total de R\$37.115 referente aos dividendos fixos (vide Nota 11), e R\$52.233 referente ao exercício da opção de resgate pela Companhia de 12.581.750 ações preferencias classe C, ambos previstos pelo estatuto da Companhia, que foram posteriormente canceladas. Com todos os resgates e cancelamentos das ações preferenciais de classe A, B e C a PPR Part. Participações S.A. deixou de ser acionista da PPR Brookfield.

### 14. Receita operacional líquida

Apresentamos a seguir, a composição da receita da Companhia e suas controladas para operações continuadas:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	1.055.581	575.019
Receita de serviços prestados (a)	48.856	72.606
Outras	5.419	5.646
Receita operacional bruta	1.109.856	653.271
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(83.398)	(57.738)
Receita operacional líquida	1.026.458	595.533

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

#### 14.1. Informações sobre obras em andamento

Segue a composição dos saldos de receita a apropriar e custo a incorrer em virtude do critério de reconhecimento de receita pelo método POC:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Receitas não reconhecidas	648.616	420.890
Adiantamento de clientes (**)	284.067	266.735
Custos a incorrer	(642.679)	(443.351)
Total de resultados a apropriar (*)	290.004	244.274

(\*) Não considera impostos e encargos capitalizados.

(\*\*) Corresponde somente ao excedente de recebimentos de clientes de incorporação.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 15. Custos de incorporação e vendas imobiliárias e outros custos

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Construções em curso	<b>(430.004)</b>	(318.151)
Terrenos	<b>(380.307)</b>	(223.468)
Incorporação	<b>(40.590)</b>	(44.401)
Gerenciamento de obra	<b>(10.527)</b>	(5.306)
Permutas	<b>(3.200)</b>	(107.577)
Despesas financeiras alocadas ao custo	<b>(38.668)</b>	(39.436)
Provisão para distratos	<b>(5.078)</b>	28.181
Outros	<b>59.544</b>	21.578
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	<b>(848.830)</b>	(688.580)
Mão de obra e material aplicado	<b>(39.786)</b>	(76.698)
Multa por atraso na entrega de projetos	<b>13.357</b>	(10.237)
Custos relacionados aos projetos MCMV	<b>1.756</b>	18.505
Custos adicionais em projetos concluídos	<b>-</b>	12.121
Outros	<b>2.056</b>	(5.552)
Outros custos	<b>(22.617)</b>	(61.861)

### 16. Despesas com vendas

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Comissão de vendas	<b>(39.214)</b>	(55.649)
Despesas comerciais	<b>(16.815)</b>	(17.752)
Estandes de vendas (depreciação)	<b>(14.658)</b>	(9.540)
Estandes de vendas / apartamento modelo	<b>(10.773)</b>	(10.870)
Promoção e propaganda	<b>(57.361)</b>	(48.470)
Total de despesas com vendas	<b>(138.821)</b>	(142.281)

### 17. Despesas gerais e administrativas

A Companhia e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado é apresentada a seguir:

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 17. Despesas gerais e administrativas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas com pessoal	-	-	(94.710)	(94.250)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(10.132)	(15.527)
Despesas com assessoria e consultoria	(3.166)	(3.449)	(19.244)	(20.844)
Despesa com aluguel	-	-	(3.526)	(7.053)
Despesas com propaganda e publicidade	(356)	(46)	(525)	(331)
Despesa com luz, água e telefone	-	-	(2.320)	(1.932)
Despesas com viagens e representações	-	(9)	(2.167)	(2.362)
Impostos e taxas	(10)	(10)	(5.540)	(9.991)
Outras despesas	(91)	(70)	(6.451)	(11.499)
Despesa de amortização e depreciação	(607)	(7.021)	(14.799)	(16.864)
Total de despesas gerais e administrativas	(4.230)	(10.605)	(159.414)	(180.653)

### 18. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária	(107.210)	(23.819)	(64.122)	(65.988)
Variações monetárias	(57)	(59)	6.229	925
Despesas bancárias	(2.669)	(955)	(5.570)	(3.201)
Outras despesas financeiras (a)	(356.629)	(289.302)	(358.601)	(295.332)
	(466.565)	(314.135)	(422.064)	(363.596)
Receitas financeiras				
Rendimentos de equivalentes de caixa e aplicações financeiras	7.309	6.781	26.607	27.221
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	-	-	(10.947)	(39.641)
Outras receitas financeiras	470	907	9.061	18.416
	7.779	7.688	24.721	5.996
Resultado financeiro, líquido	(458.786)	(306.447)	(397.343)	(357.600)

- (a) Saldo composto principalmente pela atualização do mútuo assinado entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC mencionado na conforme Nota 11, conforme método da taxa efetiva de juros.

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 19. Outras despesas e receitas

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(21.215)	18.511
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(342)	(1.846)
Despesas com contingências (a)	(280.533)	(203.753)
Gastos com unidades (b)	(80.259)	(66.358)
Provisão para garantia	(10.262)	(43.079)
Custas judiciais	(2.952)	(2.472)
Outras baixas de recebíveis	(10.235)	(25.337)
Outros	(948)	(31.955)
	<b>(406.746)</b>	<b>(356.289)</b>

(a) No valor de despesas com processos judiciais encontram-se as provisões e reversões constituídas no exercício, bem como pagamentos de processos onde não havia provisão constituída. Vide mais detalhes na Nota 10.1.

(b) Os gastos ocorridos com unidades concluídas são: Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, condomínio e manutenções.

### 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 exercícios de 31 de dezembro de 2018 e 2017 pode ser conciliada com o prejuízo contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo das operações continuadas antes dos tributos	(968.100)	(1.236.007)	(947.126)	(1.221.904)
Despesa de imposto de renda e contribuição social calculada à alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de receita de IRPJ e CSLL	(329.155)	(420.242)	(322.024)	(415.447)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes/temporárias				
Resultado de equivalência patrimonial	(171.403)	(310.533)	64	(10.259)
Créditos fiscais não constituídos	(36.542)	(11.508)	(137.029)	(231.824)
Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real	-	-	(34.444)	(81.202)
Intracompany BRKB eliminações	(121.209)	(98.111)	(121.209)	(98.111)
Outras diferenças permanentes	(1)	(90)	(4.542)	(13.713)
Diferido Ativo períodos anteriores	-	-	(41.957)	5.044
Receita (despesa) de imposto de renda e contribuição social	-	-	(17.093)	(14.618)
Corrente	-	-	(24.284)	(29.778)
Diferido	-	-	7.191	15.160

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

(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 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.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes incluem o montante de R\$ 18.413 apurado pelo método presumido e Regime Especial de Tributação (RET), em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 25.057 em 31 de dezembro de 2017).

#### 20.2. Tributos diferidos

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízos fiscais de imposto de renda	-	3.709
Bases negativas de contribuição social	-	1.335
Diferenças temporárias:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	20.359	11.263
Provisão para perdas em adiantamentos	1.167	1.150
Provisão para contingências	78.691	69.087
Dif. de critérios IN 84/1.979	170.665	172.701
Provisão de garantia	508	508
Total dos créditos diferidos	271.390	259.753
Diferenças temporárias:		
Juros capitalizados	(148.999)	(146.599)
Despesas administrativas capitalizáveis	(87.444)	(89.791)
Dif. de critérios IN 84/1.979	(32.209)	(26.767)
Total dos débitos diferidos	(268.652)	(263.157)
Total, líquido	2.738	(3.404)
Ativo não circulante	62.099	49.797
Passivo não circulante	(59.361)	(53.201)

Do saldo total de R\$ 90.951 (R\$ 51.995 em 31 de dezembro de 2017) correspondentes a tributos diferidos ativos, R\$ 28.853 refere-se a PIS e COFINS diferido ativos ( R\$ 2.198 em 31 de dezembro de 2017).

Do saldo total de R\$ 76.601 (R\$ 53.201 em 31 de dezembro de 2017) correspondentes a tributos diferidos passivos, R\$ 17.240 refere-se a PIS e COFINS diferido passivos (não temos saldo referente a PIS e COFINS diferidos em 31 de dezembro de 2017).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 21. Instrumentos financeiros

#### 21.1. Gestão do risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar que possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam 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 e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados na Nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e saldos de bancos detalhados nas Notas 3 e 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital integralizado emitido e reservas, conforme apresentado nas Notas 12 e 13, respectivamente).

#### Índice de endividamento

O índice de endividamento é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Dívida (a)	<b>3.008.974</b>	2.450.382	<b>3.364.332</b>	3.036.294
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<b>73.760</b>	110.277	<b>341.739</b>	588.192
Dívida líquida	<b>2.935.214</b>	2.340.105	<b>3.022.593</b>	2.448.102
Patrimônio líquido (b)	<b>61.651</b>	1.070.226	<b>80.541</b>	1.089.436
Total	<b>4761,0%</b>	218,7%	<b>3752,9%</b>	224,7%

(a) A dívida é definida como empréstimos, financiamentos e mútuos circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas Notas 8 e 13.

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado, as reservas e participação de não controladores.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### **21. Instrumentos financeiros --Continuação**

#### **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.

A Companhia e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Companhia e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

#### **21.3. Gestão do risco de taxa de juros**

A Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros, uma vez que possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos tanto com taxas de juros pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Companhia e suas controladas 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 e suas controladas estão expostas 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 e suas controladas a incorrerem em perdas financeiras. A Companhia e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

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

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 21.5. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Companhia e suas controladas 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 e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

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

	Controladora		
	Até um ano	De um a três anos	Total em 31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	317.717	329.969	647.686
Contas a pagar	1.456	-	1.456
Saldo em 31 de dezembro de 2018	319.173	329.969	649.142

	Controladora		
	Até um ano	De um a três anos	Total em 31/12/2017
Empréstimos e financiamentos	29.288	385.804	415.092
Contas a pagar	1.456	-	1.456
Saldo em 31 de dezembro de 2017	30.744	385.804	416.548

	Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	460.588	731.058	313.456	1.505.102
Contas a pagar a fornecedores	173.157	48.361	-	221.518
Adiantamentos de clientes (permuta)	15.503	309.426	-	324.929
Outros passivos financeiros	49.172	20.659	-	69.831
Saldo em 31 de dezembro de 2018	698.420	1.109.504	313.456	2.121.380

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

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

	Consolidado			Total em 31/12/2017
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	289.416	972.006	243.785	1.505.207
Contas a pagar a fornecedores	225.351	39.533	-	264.884
Adiantamentos de clientes (permuta)	32.619	359.640	-	392.259
Outros passivos financeiros	26.204	4.240	-	30.444
Saldo em 31 de dezembro de 2017	573.590	1.375.419	243.785	2.192.794

#### 21.6. Categoria dos principais instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros estão classificados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros avaliadas ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	50.485	75.066
Outros ativos financeiros	370.948	382.318	304.105	352.886
Aplicações financeiras	-	107.026	276.601	508.257
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:				
Contas a receber - unidades em construção	-	-	489.548	381.068
Contas a receber - unidades concluídas	-	-	473.801	887.152
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas	3.008.974	2.450.382	3.364.332	3.036.294
Contas a pagar de imóveis para desenvolvimento - aquisições	-	-	127.110	146.259

### 22. Transações não envolvendo caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa; portanto, essas transações não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa consolidado:

- Permutas físicas e financeiras no montante de R\$ 142.422 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 48.290 em 31 de dezembro de 2017).

## Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017

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

### 23. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Consolidado		Consolidado	
	Aquisição de Terrenos	Contratos de Construção	Aquisição de Terrenos	Contratos de Construção
2018	-	-	109.683	444.585
2019	78.748	487.902	33.873	260.538
2020	42.820	426.591	2.661	80.140
2021	5.542	139.766	-	-
Total	127.110	1.054.259	146.217	785.263

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2018. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

### 24. Eventos subsequentes

Em 7 de março de 2019 a Companhia obteve liberação de empréstimo junto a parte relacionada BRKB RE Opp Fund LLC no valor de R\$ 60.000 e em 13 de março de 2019 obteve uma nova liberação no valor de R\$ 175.000, totalizando R\$ 235.000 até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras. Esses montantes fazem parte da linha de crédito vinculada ao Instrumento de Mútuo assinado entre as partes em 8 de março de 2017, conforme demonstrado na Nota 11.