

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Tegra Incorporadora S.A.

31 de dezembro de 2017 e 2016
com Relatório do Auditor Independente

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2017 e 2016

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 2017 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Tegra Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Tegra Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

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

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse 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

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 trimestralmente. 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, levou-nos a identificar esse assunto como risco significativo que requer considerações especiais de auditoria.

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 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 verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção com bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; e (e) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Adicionalmente realizamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados, tendo identificado ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento de determinadas receitas e custos não reconhecidos durante o exercício, o qual não foi ajustado pela Companhia em decorrência da sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Os resultados de nossos procedimentos de auditoria sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram consistentes com a avaliação da Administração, e foram considerados na formação da opinião sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Valor recuperável do ágio por rentabilidade futura

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2017 saldo de ágio por rentabilidade futura no montante de R\$ 204.598 mil registrado como investimento na controladora e como intangível no consolidado (Nota 2.9.ii). 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, identificamos esse assunto como um risco significativo que requer considerações especiais de auditoria.

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.

Os resultados de nossos procedimentos de auditoria sobre o teste do valor recuperável do ágio fundamentado na rentabilidade futura da Companhia em 31 de dezembro de 2017 foram consistentes com a avaliação da Administração, e foram considerados na formação da opinião sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Valor recuperável dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar

Conforme descrito na Nota 2.5, 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.

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.

Os resultados de nossos procedimentos de auditoria sobre o teste do valor recuperável dos estoques de terrenos e unidades imobiliárias em 31 de dezembro de 2017 foram consistentes com a avaliação da Administração, e foram considerados na formação da opinião sobre as demonstrações financeiras tomadas em 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 financeira (IFRS), aplicáveis à entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 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 detectam 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião da auditoria.

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.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2018.

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



Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Tegra Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.101	3.309	482.398	247.240
Aplicações financeiras	4	100.925	-	100.925	-
Outros ativos	4	2.413	2.879	114.993	141.411
Contas a receber de clientes	5	-	-	565.240	1.156.923
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	2.739.677	2.406.586
Tributos a compensar		-	-	1.264	1.709
Despesas antecipadas		-	-	11.772	21.835
Total do ativo circulante		109.439	6.188	4.016.269	3.975.704
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	3.251	3.394	4.869	5.369
Contas a receber de clientes	5	-	-	619.088	933.139
Outros ativos	4	377.383	410.667	237.826	263.981
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	258.490	329.850
Tributos a compensar		12.800	10.638	64.739	67.367
Tributos diferidos	22.2	-	-	51.995	41.118
Investimentos	7	3.046.918	3.057.679	185.640	465.762
Imobilizado		-	-	34.079	33.587
Intangível		507	674	236.571	246.124
Total do ativo não circulante		3.440.859	3.483.052	1.693.297	2.386.297
Total do ativo		3.550.298	3.489.240	5.709.566	6.362.001
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	7.721	-	186.559	693.572
Contas a pagar		832	874	225.351	283.955
Adiantamentos de clientes	9	-	-	96.736	184.451
Outros passivos financeiros		233	197	26.204	24.509
Tributos correntes e parcelamentos a pagar		1.863	1.509	54.532	45.212
Provisões	10	-	-	224.438	351.441
Dividendos a pagar	11 e 13.3	-	-	391	391
Total do passivo circulante		10.649	2.580	814.211	1.583.531
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	347.011	-	754.784	404.097
Empréstimos com partes relacionadas	11	2.095.650	1.491.158	2.094.951	1.490.069
Contas a pagar		-	-	39.533	37.286
Adiantamentos de clientes	9	-	-	359.639	435.297
Outros passivos financeiros		-	-	4.240	3.878
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	-	549	3.047
Tributos diferidos	20.2	-	-	53.201	87.631
Provisões	10	26.652	154.696	498.912	459.262
Total do passivo não circulante		2.469.313	1.645.854	3.805.809	2.920.567
Patrimônio líquido					
Capital social	12	2.618.256	2.618.256	2.618.256	2.618.256
Reservas de capital	13	3.538.381	3.072.844	3.538.381	3.072.844
Ajuste de avaliação patrimonial		151.307	151.307	151.307	151.307
Prejuízos acumulados		(5.237.608)	(4.001.601)	(5.237.608)	(4.001.601)
Patrimônio líquido de acionistas controladores		1.070.336	1.840.806	1.070.336	1.840.806
Participação de acionistas não controladores		-	-	19.210	17.097
Total do patrimônio líquido		1.070.336	1.840.806	1.089.546	1.857.903
Total do passivo e patrimônio líquido		3.550.298	3.489.240	5.709.566	6.362.001

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita operacional líquida	14	(357)	(285)	595.533	1.565.595
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	15	-	-	(688.580)	(1.594.813)
Outros custos	15	-	-	(61.861)	(176.036)
Prejuízo bruto		(357)	(285)	(154.908)	(205.254)
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	16	-	-	(142.281)	(128.809)
Despesas gerais e administrativas	17	(10.605)	(7.203)	(180.653)	(222.612)
Outras despesas e receitas	19	(5.267)	(2.342)	(356.289)	(331.042)
		(15.872)	(9.545)	(679.223)	(682.463)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(913.331)	(996.659)	(30.173)	(72.226)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(929.560)	(1.006.489)	(864.304)	(959.943)
Resultado financeiro, líquido		(306.447)	(193.199)	(357.600)	(224.922)
Receitas financeiras	18	7.688	6.117	5.996	97.282
Despesas financeiras	18	(314.135)	(199.316)	(363.596)	(322.204)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(1.236.007)	(1.199.688)	(1.221.904)	(1.184.865)
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	20.1	-	-	(29.778)	(32.496)
Diferido	20.1	-	-	15.160	12.148
Prejuízo do exercício		(1.236.007)	(1.199.688)	(1.236.522)	(1.205.213)
Prejuízo do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores da Companhia		(1.236.007)	(1.199.688)	(1.236.007)	(1.199.688)
Acionistas não controladores da Companhia		-	-	(515)	(5.525)
		(1.236.007)	(1.199.688)	(1.236.522)	(1.205.213)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízo do exercício	(1.236.007)	(1.199.688)	(1.236.522)	(1.205.213)
Total dos resultados abrangentes do exercício	(1.236.007)	(1.199.688)	(1.236.522)	(1.205.213)
Resultados abrangentes do exercício atribuíveis a				
Acionistas controladores da Companhia	(1.236.007)	(1.199.688)	(1.236.007)	(1.199.688)
Acionistas não controladores da Companhia	-	-	(515)	(5.525)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais)

Nota	Capital social				Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido de acionistas controladores	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital	Prejuízos acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2015	2.633.248	(14.992)	1.889.064	(2.801.913)	151.307	1.856.714	51.504	1.908.218
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.199.688)	-	(1.199.688)	(5.525)	(1.205.213)
Recompra de ações	13.1	-	(543)	-	-	(543)	-	(543)
Contribuição de capital por acionista	11	-	1.242.721	-	-	1.242.721	-	1.242.721
Dividendos propostos à acionistas não controladores		-	-	-	-	-	(391)	(391)
Transação de capital envolvendo acionistas não controladores	13.4	-	(58.398)	-	-	(58.398)	(28.491)	(86.889)
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		-	-	-	-	-	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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tegra Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(1.236.007)	(1.199.688)	(1.236.522)	(1.205.213)
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	-	-	14.618	20.348
Resultado de equivalência patrimonial	913.331	996.659	30.173	72.226
Juros e variação monetária	311.512	196.026	603.473	500.319
Provisão para garantia	-	-	43.079	73.143
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(18.511)	25.648
Provisão para distratos	-	-	2.821	(155)
Provisão para contingências	-	(3.665)	359.083	138.468
Depreciações e amortizações	7.021	2.660	30.670	19.283
Ajuste a valor presente	-	-	(7.814)	(14.425)
Provisão custos adicionais projetos concluídos	-	-	(12.122)	(14.866)
Provisão custos adicionais contratos - PMG	-	-	(60.202)	(48.838)
Provisão multa atraso entrega projetos	-	-	(9.745)	17.761
Outras	-	-	762	(15.432)
Provisão para perda e baixa de estoques	-	-	(130.697)	244.963
Provisão para perda adiantamentos a fornecedores	-	(344)	1.846	11.375
Baixa de recebíveis	-	-	25.337	-
Resultado de ativos permanentes baixados	-	-	3.288	12.298
Variação no capital circulante				
Aumento de contas a receber de clientes e outras	-	-	682.428	(23.877)
(Redução) de estoques de imóveis a comercializar	-	-	(151.279)	37.473
Aumento de outros ativos	10.115	50.564	246.786	59.764
(Aumento) de contas a pagar de fornecedores e outras	(42)	867	(175.076)	(289.614)
Redução (aumento) de outros passivos	(1.870)	7.501	(289.529)	(388.727)
Recebimento e adiantamento de dividendos	-	-	(90)	8.263
Juros pagos	-	(39.813)	(84.088)	(176.349)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(57.207)	(51.236)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	4.060	10.767	(188.518)	(987.400)
Fluxos de caixa de atividades de investimento				
Resgates de (investimentos em) aplicações financeiras	(99.857)	479	(99.338)	11.461
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiárias	(1.038.198)	(1.524.545)	(71.734)	(188.032)
Aquisição de imobilizado	-	-	(20.462)	(15.616)
Aquisição de ativos intangíveis	-	-	(5.000)	(1.801)
Cisão parcial de subsidiária	5.400	4.600	-	-
Venda de imobilizado	-	-	564	619
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	(1.132.655)	(1.519.466)	(195.970)	(193.369)
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Valores pagos pela recompra de ações	(143)	(543)	(143)	(543)
Captações de empréstimos	350.000	-	731.081	326.090
Mútuos	781.530	1.839.293	782.000	1.888.000
Amortização de empréstimos	-	(354.573)	(895.920)	(984.045)
Transações de capital envolvendo acionistas não controladores	-	-	2.628	(87.280)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	1.131.387	1.484.177	619.646	1.142.222
Aumento (redução) líquido (a) no caixa e equivalentes de caixa	2.792	(24.522)	235.158	(38.547)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27.831	27.831	247.240	285.787
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.309	3.309	482.398	247.240

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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 Paulo. 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 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) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente; e
- (f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Companhia desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

A autorização para a conclusão da preparação das demonstrações financeiras pela Administração da Companhia ocorreu em 29 de março de 2018.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

As demonstrações financeiras da Companhia (consolidadas e individuais) foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Além disso, as demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

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

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras são: (i) provisão para 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.

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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.1. Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Brookfield Rio de Janeiro Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	99,99	99,99	-	-
Tegra Engenharia S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Sapphire SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Aquamarine SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Amethyst SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
BCO Participações S.A.	Participação em outras sociedades	0,002	0,002	99,998	99,998
TGRJ Emp. Econômicos S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Company Real Park Loteamentos S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brooklin Company Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Bella Colônia Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Espaço e Vida Jundiá Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
PB Desenvolvimento Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	90,00	90,00
Bauinea Emp. e Participações Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TG SPE SP-4 Emp Imob S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TG SPE SP-5 Emp Imob S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste Emp. Imob. S.A. (6)	Incorporação imobiliária	99,53	99,28	0,47	0,720
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 004 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 006 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 008 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Empreendedora Lagoa Do Catu S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Administradora Lagoa Do Catu S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 014 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 015 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 018 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 019 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 021 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 022 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 023 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 024 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 026 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 028 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-7 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 033 S.A. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	0,00	100,00
MB Engenharia SPE 035 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 038 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 039 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 040 S.A. (5)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	95,43
MB Engenharia SPE 042 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 043 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 044 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 045 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
MB Engenharia SPE 046 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 047 S.A. (5)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	80,00
MB Engenharia SPE 048 S.A. (5)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	70,00
MB Engenharia SPE 049 S.A. (5)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	70,00
MB Engenharia SPE 051 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 052 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 053 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 054 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB SPE 055 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 057 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 058 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 059 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 060 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 061 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 062 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 063 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 064 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 065 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 066 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 067 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 069 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 070 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 071 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste SPE 072 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 073 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB SPE 074 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 075 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB SPE 076 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 077 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-6 Engenharia Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Participação em outras sociedades	99,99	99,99	-	-
Brascan Cia. Hipotecária (2)	Incorporação imobiliária	-	-	0,00	100,00
Brookfield MB Participações S.A.	Participação em outras sociedades	100,00	100,00	-	-
Brookfield Cerrado Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-8 SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TG Green Valley 3 SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TG Curitiba Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TG Domingos de Morais Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Emp. Imob. SP-12 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE RJ-8 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB Goiânia Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP Cotoxó Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB Brasília Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield São Paulo Emp. Imob. 2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste 085 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Incorporadora Bom Retiro Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-20 SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-24 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-25 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-27 SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-28 SPE Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-29 SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-23 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-22 SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-30 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-31 SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-32 SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Bisa Imobiliária Ltda.	Gestão imobiliária	100,00	100,00	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

(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

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Aparine Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-34 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-35 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Bisa SP-33 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Bisa SP-36 Emp. Imob. Ltda. (4)	Incorporação imobiliária	-	-	60,77	100,00
TGUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-38 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
TGSP-39 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	Gestão de Projetos	-	-	100,00	100,00
Instituto Tegra (1)		100,00	-	0,00	0,00
TGSP-40 Emp. Imob. Ltda. (1)	Desenvolvimento Social	-	-	100,00	0,00
BISA SP-41 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA SP-46 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA Urbanismo Part. Ltda (1)	Participação em outras sociedades	100,00	-	0,00	0,00
BISA RJ-14 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA RJ-12 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA RJ-11 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA RJ-10 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA RJ-9 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA SP-43 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA SP-44 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA SP-45 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA RJ-15 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
BISA RJ-13 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
São Luiz Gonzaga Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGUR-05 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGUR-03 Desenv. Urbano Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-47 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-49 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-50 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00
TGSP-48 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	0,00

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

(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

- (1) Empresas novas constituídas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.
- (2) Empresa extinta no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.
- (3) Empresas incorporadas pela Brookfield Centro Oeste Emp. Imob. S.A. no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.
- (4) A controlada Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A reduziu seu percentual de participação ao longo de 2017, devido a aumento de capital na empresa Caminhos da Lapa I Participações Ltda. que foi realizado através da cessão de cotas da empresa Bisa SP-36 Emp. Imob Ltda.
- (5) A controlada Brookfield Centro Oeste Emp. Imob. S.A aumentou seu percentual de participação nesta controlada ao longo de 2017, através da aquisição de quotas de minoritários. A partir destas aquisições a Brookfield Centro Oeste Emp. Imob. S.A. passou a deter o controle sobre a respectiva controlada.
- (6) A controladora Tegra Incorporadora S.A. aumentou seu percentual de participação nesta controlada direta ao longo de 2017, através do aumento de capital.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas e das controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

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.

2.2. Reconhecimento de receita

Unidades em construção

As receitas e custos relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do exercício de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais orçados do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita são as seguintes:

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

- 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”.

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 todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Companhia e suas controladas transferem ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade; e
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto; e os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

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.

Revisão orçamentária

A porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

Como resultado destas revisões regulares, que consideram eventos até a data da aprovação destas demonstrações financeiras, cujas condições estavam presentes em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas atualizaram os custos orçados a incorrer de seus projetos em andamento durante o exercício no montante de R\$77.254, gerando um impacto de complemento de receita no montante de R\$24.121, líquido dos efeitos tributários.

Para as sociedades controladas em conjunto, o resultado do processo de revisão de orçamentos gerou um impacto negativo no resultado de equivalência patrimonial da Companhia de R\$1.007, líquido dos efeitos tributários.

2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros podem ser classificados como ativos ou passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis.

A Companhia e suas controladas determinam a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte de disposições contratuais. Os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente na demonstração dos resultados.

Os ativos e passivos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, empréstimos e recebíveis, empréstimos e financiamentos, contas a pagar fornecedores e outros ativos e passivos.

2.3.1. Ativos financeiros

Após o reconhecimento inicial, a mensuração dos ativos financeiros depende de sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

i) *Caixa e equivalentes de caixa*

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do exercício apresentado e não superam o valor de mercado.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

ii) *Aplicações financeiras*

Este grupo é representado pelos saldos de aplicações financeiras de curto e longo prazo, sem liquidez imediata, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do exercício apresentado e não superam o valor de mercado.

iii) *Contas a receber de clientes*

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (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.

Conforme determinado pelo OCPC 01 (R1), nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Companhia e suas controladas é a de financiar os seus clientes, foram realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporações e vendas imobiliárias", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós habite-se".

iv) *Empréstimos e recebíveis*

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativos e passivos circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia e suas controladas compreendem os empréstimos a partes relacionadas e demais contas a receber, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado,

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

usando o método da taxa de juros efetiva, menos a eventual perda por redução ao valor recuperável.

2.3.2. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber de clientes, em que o valor contábil é reduzido pelo uso da provisão para créditos de liquidação duvidosa. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão para créditos de liquidação duvidosa. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas na demonstração do resultado.

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.3.3. Baixa de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

2.3.4. Passivos financeiros

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos pela Companhia e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

Os passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos e debêntures) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido, na data de reconhecimento inicial.

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

Instrumento financeiro - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.4. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento.

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Companhia e suas controladas cedem direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”).

O valor recebido à vista pela venda dos CRIs da Série Sênior é contabilizado como caixa e equivalentes de caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Outros passivos financeiros”;

Até a data do “habite-se” os recebíveis cedidos são mantidos como um “Contas a receber de clientes” uma vez que esta cessão ainda não é definitiva; e

Após a data do “habite-se” os recebíveis que forem definitivamente cedidos serão contabilizados através da transferência do “Contas a receber de clientes” para a conta de “Outros ativos”.

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

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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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

2.5. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes – permuta -- Continuação

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.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção e concluídos, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar (incorrido e à incorrer) exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade existente no empreendimento imobiliário, independente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de uma unidade existente no empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perda é contabilizada com contrapartida na conta de “Custos de Incorporações e Vendas imobiliárias” na demonstração do resultado.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, pelo meio do qual o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. 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 participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido (prejuízo) atribuível aos acionistas da controlada.

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.

As controladas em conjunto ("joint ventures") são aquelas sociedades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Os investimentos em controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. As demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro (prejuízo) do exercício e outros resultados abrangentes da investida, a partir da data em que a influência significativa começa a existir até a data em que a influência significativa deixa de existir.

Quando a participação da Companhia nos prejuízos de uma investida exceder sua participação acionária nessa entidade, o valor contábil do investimento avaliado pelo método da equivalência patrimonial, incluindo qualquer participação de longo prazo que faz parte do investimento, é reduzido a zero, e o reconhecimento de perdas adicionais é descontinuado, exceto nos casos em que a Companhia tenha obrigações construtivas ou tenha efetuado pagamentos em nome da investida, quando, então, é constituída uma provisão para perda de investimentos.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia e suas controladas calculam o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

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.

A perda por redução ao valor recuperável pode vir a ser revertida subsequentemente, exceto para o caso do ágio representado pela rentabilidade futura cuja perda por redução ao valor recuperável não é revertida, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.8. Tributação

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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

2.8. Tributação--Continuação

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 2.2. Em 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.

	Lucro real	Lucro presumido	RET	Minha Casa Minha Vida (MCMV)
Imposto de Renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%	0,31%
Contribuição Social	9%	9%	0,66%	0,16%
PIS	1,65%	0,65%	0,37%	0,09%
COFINS	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.

Os tributos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis aos respectivos regimes tributários correspondentes, no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.8. Tributação--Continuação

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

2.9. 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. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, são reconhecidos na demonstração do resultado quando o ativo é baixado.

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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.9. Ativos intangíveis--Continuação

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.

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução no valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução no valor recuperável. 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. Qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente na demonstração do resultado. A perda por redução no valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em períodos subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

2.10. 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.

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. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que fossem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

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

2.10. Provisões -- Continuação

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.

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.

2.11. Moeda funcional

A Companhia e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

2.12. Classificação entre circulante e não circulante

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulante.

2.13. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao IAS 7), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.14. Normas e interpretações novas e revisadas

A seguir estão listados os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, e foram objeto de emissão pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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

2.14. Normas e interpretações novas e revisadas -- Continuação

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 - Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

O CPC 47, equivalente ao IFRS 15, define os critérios para mensuração e momento do reconhecimento da receita da Companhia. Atualmente, as empresas do segmento de incorporação imobiliária, em conjunto às entidades que representam o setor, estão empenhadas em esclarecer ao Comitê Internacional de Interpretações das Normas Internacionais de Reporte Financeiro (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC) que mesmo com a adoção do CPC 47, o momento do reconhecimento da receita sobre os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, não deveria ser alterados, mantendo a forma de apuração de acordo com o critério de transferência de riscos e benefícios de forma contínua, seguindo o modelo de Porcentagem Completada ("Percentage of Completion – PoC") do empreendimento, como atualmente aplicado pela Companhia. A Administração da Companhia aguarda a conclusão sobre o assunto e espera por um posicionamento formal do Conselho Federal de Contabilidade – CFC, Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e de outros órgãos normativos e reguladores no Brasil, por meio da edição dos correspondentes normativos atualmente existentes, para avaliar os potenciais efeitos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e em seus controles internos, uma vez que caso seja alterado o reconhecimento da receita para o momento da entrega das unidades imobiliárias, ajustes contábeis poderão impactar significativamente as demonstrações financeiras da Companhia. Conseqüentemente, as demandas do CPC 48 dependem diretamente das conclusões relacionadas as discussões da CPC 47 descritas acima. Para o IFRS 16 a Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas demonstrações financeiras.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Total de caixa e depósitos bancários	-	-	75.066	66.307
Equivalentes de caixa avaliados ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB - pós) (a)	-	-	336.941	22.149
Operações compromissadas em debêntures (b)	6.101	3.309	67.299	154.216
Outros	-	-	3.092	4.568
Total de equivalentes de caixa	6.101	3.309	407.332	180.933
Total de caixa e equivalentes de caixa	6.101	3.309	482.398	247.240

(a) As aplicações em CDB - pós fixados são remunerados à uma taxa efetiva média de 96,8% e 99,2% do CDI em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 97,0% e 94,9% do CDI em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 2017 e 2016

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

4. Aplicações financeiras e outros ativos

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Depósito bancário restrito (a)	3.228	3.371	3.228	3.371
Aplicações financeiras restritas avaliadas ao valor justo por meio do resultado (b)				
CDB-pós	23	23	1.641	1.998
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (c)	100.925	-	100.925	-
Total de aplicações financeiras	104.176	3.394	105.794	5.369
Circulante	100.925	-	100.925	-
Não circulante	3.251	3.394	4.869	5.369
Total de aplicações financeiras	104.176	3.394	105.794	5.369
Créditos referentes a operações de securitização	-	4.580	6.703	21.240
GAIA I	-	-	3.825	4.529
GAIA II	-	4.580	-	14.293
GAIA IV	-	-	-	649
CIBRASEC I	-	-	573	1.580
Fundo de Reserva	-	-	2.305	189
Depósitos judiciais (d)	2.005	3.377	169.095	155.395
Adiantamento a fornecedores	349	349	27.352	28.285
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	78.366	108.548
Saldos a receber de partes relacionadas (e) - Nota 11	373.240	389.784	27.164	53.397
Outros	4.202	15.456	44.139	38.527
Total de outros ativos	379.796	413.546	352.819	405.392
Circulante	2.413	2.879	114.993	141.411
Não circulante	377.383	410.667	237.826	263.981
Total de outros ativos	379.796	413.546	352.819	405.392
Total de aplicações financeiras e outros ativos	483.972	416.940	458.613	410.761

(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 99,3% e 99,4% do CDI a.a em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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, que são remuneradas à uma taxa efetiva média de 100,1% do CDI em 31 de dezembro de 2017. Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM.

A composição do Fundo em 31 de dezembro de 2017 era representada por R\$ 50.010 do ITAU CORP DIF RF LP e R\$ 50.915 do CDB PLUS FI RF CP.

(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 2017 e 2016

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

5. Contas a receber de clientes

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Contas a receber de clientes		
Construções em curso (a)	381.068	480.358
Unidades concluídas (b)	887.152	1.683.660
Serviços medidos (c)	50.942	48.600
Ajuste a valor presente (d)	(12.548)	(20.362)
Aluguel	59	-
Comissões de vendas (e)	1	6.578
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(122.346)	(108.772)
	<u>1.184.328</u>	<u>2.090.062</u>
Circulante	565.240	1.156.923
Não circulante	619.088	933.139
	<u>1.184.328</u>	<u>2.090.062</u>

(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. Vale ressaltar que a partir da data do habite-se o saldo deixa de ser atualizado pelo INCC e passa a incorrer juros e multa conforme contrato de venda. Adicionalmente, o saldo aberto inclui o montante a receber de juros e multa de clientes inadimplentes.

(c) Referem-se, preponderantemente, aos saldos a receber decorrentes de medições efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e medição de serviços de construção.

(d) O efeito do ajuste a valor presente no resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 7.814 (R\$14.425 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016), sendo considerada uma taxa de desconto de 5,51% em 31 de dezembro de 2017 (7,67% em 31 de dezembro de 2016).

(e) Referem-se a comissões de vendas da BISA Imobiliária Ltda, empresa constituída em 03 de março de 2016 com o objetivo de prestar serviços de intermediação na compra, venda locação e administração de bens imóveis.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

5. Contas a receber de clientes--Continuação

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

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>(110.388)</u>
Adições	(65.202)
Reversões	66.818
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>(108.772)</u>
Adições	(121.064)
Reversões	108.574
Alteração de critério de consolidação	(1.084)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(122.346)</u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Em 31 de de dezembro de 2017 o efeito da provisão para créditos de liquidação duvidosa no resultado foi uma reversão de R\$18.511 (constituição de R\$25.648 em 31 de dezembro de 2016). A Companhia avaliou a necessidade de constituição de provisão para potenciais distratos registrando um efeito no resultado de R\$ 31.001 (reversão de R\$ 27.264 em 31 de dezembro de 2016).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

5. Contas a receber de clientes--Continuação

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

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
2017	-	1.447.647
2018	745.458	1.059.315
2019	815.336	188.560
2020	157.522	20.540
Após 2020	21.796	5.848
Total de contas a receber	1.740.112	2.721.910
Receita não reconhecida (*)	(420.890)	(502.714)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(122.346)	(108.772)
Ajuste a valor presente	(12.548)	(20.362)
Total de recebíveis contabilizados	1.184.328	2.090.062

(*) 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.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
A vencer	1.146.373	1.502.952
Vencidas:		
0 - 30 Dias	53.461	62.082
31 - 60 Dias	89.817	218.290
61 - 90 Dias	57.082	162.090
91 - 120 Dias	14.144	62.007
121 - 180 Dias	45.164	236.515
181 - 360 Dias	68.101	111.937
Acima de 360 Dias	265.970	366.037
Total	1.740.112	2.721.910
Receita não reconhecida	(420.890)	(502.714)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(122.346)	(108.772)
Ajuste a valor presente	(12.548)	(20.362)
Total de contas a receber de clientes	1.184.328	2.090.062

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

6. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	1.125.271	1.323.018
Unidades em construção	607.505	649.971
Unidades construídas	1.265.391	763.447
Total	2.998.167	2.736.436
Circulante	2.739.677	2.406.586
Não circulante	258.490	329.850
	2.998.167	2.736.436

O saldo dos estoques de imóveis a comercializar incluem R\$400.355 e R\$431.164 de encargos financeiros de empréstimos capitalizados até 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente.

A segregação da rubrica de terrenos entre circulante e não circulante é elaborada com base na expectativa de lançamento do projeto.

O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição, que não exceda o seu valor de mercado. Os terrenos adquiridos à prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas "Contas a pagar por aquisição de imóveis para desenvolvimento" que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e "Adiantamentos de clientes", sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os encargos financeiros são capitalizados ao custo dos terrenos quando um projeto está em desenvolvimento ou onde existem esforços de vendas, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período. Adicionalmente, foram alocadas ao custo dos terrenos nas demonstrações financeiras consolidadas, as parcelas não amortizadas referente as seguintes mais valias:

- R\$303.585 em 31 de dezembro de 2017 e 2016 apurado na aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro, de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano composto por um banco de terreno que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. A mesma foi incorporada no exercício de 2013 pela sua controladora Brookfield Rio de Janeiro.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

6. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

- Foi apurada na aquisição da Brookfield Centro-Oeste uma mais valia de R\$167.365 (vide Nota 7) cujo fundamento econômico estava baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do seu banco de terrenos da Brookfield Centro-Oeste. Esta mais valia foi realocada para a rubrica de "Estoques de imóveis a comercializar" nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo amortizada proporcionalmente à utilização do banco de terrenos e registrada nas demonstrações dos resultados na rubrica de "Custos de incorporação e vendas imobiliárias". Abaixo, é apresentada a movimentação ocorrida no exercício, referente a essa mais valia:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	15.229
Amortização (a)	(2.452)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.777
Amortização (a)	(6.854)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	5.923

(a) A mais valia alocada na rubrica de "Estoques de imóveis a comercializar" encontra-se com o mesmo reconhecimento proporcional do custo incorrido dos projetos que já se encontram em construção e como contrapartida registrada ao custo do projeto.

O saldo em 31 de dezembro de 2017 de R\$ 5.923 (R\$12.777 em 31 de dezembro de 2016), está registrado da seguinte forma: R\$5.093 e R\$11.645 referente a terrenos e R\$830 e R\$1.132 em unidades em construção, em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente.

Teste de valor recuperável para os estoques

Conforme os requerimentos do CPC 01 (R1), a Companhia e suas controladas atualizaram seus testes de valor recuperável de estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, e identificou a necessidade de complemento de provisão para redução ao valor recuperável de estoques em alguns projetos (lançados e a lançar), bem como constituição da referida provisão em outros projetos, cujo efeito líquido no resultado do período foi de R\$82.709, (R\$244.963 em 31 de dezembro de 2016) registrados na rubrica de Custos de Incorporação e Vendas Imobiliárias, decorrente principalmente pela revisão da totalidade dos terrenos em estoque da Companhia.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>350.535</u>
Adições	427.511
Reversões	<u>(182.548)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>595.498</u>
Adições	130.697
Reversões	(213.406)
Alteração de critério de consolidação	40.363
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u><u>553.153</u></u>

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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 2017							
	Número de ações detidas pela Sociedade	Participação no capital votante detidos - %	Patrimônio Líquido					Saldo Investimento
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 2017			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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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 2016							
	Patrimônio Líquido							Provisão Passivo a Descoberto
Número de ações detidas pela Sociedade	Participação no capital votante detidos - %	Capital Social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido Total	Equivalência Patrimonial	Saldo Investimento		
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	310.559.277	100,00	189.017	(46.692)	(31.695)	(46.692)	-	(31.695)
Brookfield Centro-Oeste Empr. Imob. S.A. (*)	1.512.767.302	99,30	1.724.675	(445.870)	21.870	(442.749)	28.525	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	6.000.000	100,00	6.000	(952)	6.663	(952)	6.663	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.402.462	99,99	4.403	187	5.335	187	5.335	-
Brookfield Rio de Janeiro Empr. Imob. S.A.	893.218.351	99,99	1.122.524	(261.546)	420.284	(261.546)	420.284	-
Brookfield MB Participações S.A. (**)	14.823.558	100,00	14.824	(3.123)	(6.621)	(3.123)	-	(6.621)
BISA Imobiliária Ltda.	999.900	100,00	1.000	4.986	4.789	4.986	4.789	-
PPR Brookfield Part. S.A.	736	-	25.751	(19.084)	7.099	-	-	-
Brookfield São Paulo Empr. Imob. S.A.	549.048.465	100,00	726.042	(246.770)	(116.379)	(246.770)	-	(116.379)
Saldo em 31 de dezembro de 2016			3.814.236	(1.018.864)	311.345	(996.659)	465.596	(154.695)

(*) O investimento contempla o ágio gerado na aquisição da Brookfield Centro-Oeste no montante de R\$12.777.

(**) A Companhia mantém participação de 0,72% 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 2017 e 2016

(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 (BR GAAP)						
	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	420.284	985.523	-	(419.724)	-	-	986.083
Brookfield Centro-Oeste	41.302	954.843	(6.854)	(201.426)	-	-	787.865
Brookfield São Paulo	-	1.111.719	-	(260.616)	-	(116.379)	734.724
Brascan Real Estate Financial Serv. S.A.	5.335	22	-	(32)	-	-	5.325
Brascan Faria Lima SPE S.A.	6.663	839	-	1.491	(355)	-	8.638
Brookfield MB Participações S.A.	-	-	-	(1.142)	-	1.142	-
PPR Brookfield Part. S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	-	45.417	-	(32.510)	-	(12.907)	-
Bisa Imobiliária Ltda.	4.789	-	-	729	(730)	-	4.788
Bisa Urbanismo Part. Ltda	-	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 12)	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 2017 e 2016

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

7. Investimentos--Continuação

	31/12/2015	Aumento de capital/ AFAC	Amortização/baixa da mais valia	Resultado de equivalência patrimonial	Transações de capital envolvendo acionistas não controladores (Nota 15.4)	Cisão (a)	Dividendos	Provisão passivo a descoberto	31/12/2016
Brookfield Rio de Janeiro	701.429	-	-	(261.546)	-	(19.599)	-	-	420.284
Brookfield Centro-Oeste	-	970.359	(2.452)	(442.749)	(57.977)	-	-	(425.879)	41.302
Brookfield São Paulo	130.392	-	-	(246.770)	-	-	-	116.378	-
Brascan Real Estate Financial Serv. S.A.	5.192	-	-	187	-	-	(44)	-	5.335
Brascan Faria Lima SPE S.A.	15.770	-	-	(952)	-	-	(8.155)	-	6.663
Brookfield MB Participações S.A.	-	-	-	(3.123)	(420)	-	-	3.543	-
PPR Brookfield Part. S.A.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	14.996	-	-	(46.692)	-	-	-	31.696	-
Bisa Imobiliária Ltda.	-	1.000	-	4.986	-	-	(1.197)	-	4.789
	<u>867.781</u>	<u>971.359</u>	<u>(2.452)</u>	<u>(996.659)</u>	<u>(58.399)</u>	<u>(19.599)</u>	<u>(9.396)</u>	<u>(274.262)</u>	<u>478.373</u>
Ágios	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Antecipação de dividendos	(60.682)	-	-	-	-	-	44	-	(60.638)
AFAC (Nota 12)	1.884.363	550.983	-	-	-	-	-	-	2.435.346
Total	<u>2.896.060</u>	<u>1.522.342</u>	<u>(2.452)</u>	<u>(996.659)</u>	<u>(58.399)</u>	<u>(19.599)</u>	<u>(9.352)</u>	<u>(274.262)</u>	<u>3.057.679</u>

(a) Cisão parcial da controlada Brookfield Rio de Janeiro Emp. Imob. S.A. e versão do patrimônio cindido para Green Valley II Patrimonial Ltda.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2017 e 2016

(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
	96.240	393.957	(30.173)	(127.966)	(193.802)	(25.335)	112.921
AFAC (Nota 12)	396.027	(322.223)	-	-	-	-	73.804
Antecipação de dividendos	(26.505)	-	-	-	-	25.420	(1.085)
Total	465.762	71.734	(30.173)	(127.966)	(193.802)	85	185.640

(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 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

Sociedade	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						31/12/2016
	31/12/2015	Aumento (redução) de capital/ AFAC	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Outros	Dividendos	
MB Engenharia SPE 068 S.A.	21.352	(13.266)	(2.548)	-	-	-	5.538
Emerald SPE S.A.	6.709	-	(4.970)	-	-	-	1.739
EGB 02 SPE S.A.	6.157	-	(336)	-	-	(1.480)	4.341
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.641	-	(7)	-	-	-	3.634
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.901	-	(648)	-	-	-	2.253
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	32.330	(21.967)	871	-	-	(9.360)	1.874
Horizon 11 Participações Ltda.	26.293	(11.086)	(1.699)	-	-	(489)	13.019
Residencial Maria Callas	5.331	-	-	-	(5.331)	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	7.359	753	206	-	-	(240)	8.078
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	16.871	-	2.249	-	-	(1.617)	17.503
Brookfield QOPP2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.423	-	(184)	-	-	(3.760)	1.479
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.943	-	24	-	-	-	2.967
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-11 Ltda.	-	-	(1.400)	1.400	-	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	4.368	-	3.491	-	-	(829)	7.030
Brookfield Cotoxo Emp Imo	7.323	14.178	-	-	(21.501)	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliário Ltda.	7.250	1.937	1.877	-	4.607	(407)	15.264
MB Engenharia SPE 040 S.A.	-	-	(71.668)	71.668	-	-	-
Mb Engenharia Spe 046 S.A	1.183	-	-	-	(1.183)	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A.	-	-	34	(34)	-	-	-
MB Engenharia SPE 048 S.A.	1.357	-	(389)	-	-	-	968
MB Engenharia SPE 049 S.A.	556	-	18	-	-	(4)	570
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. 01 Ltda.	7.506	-	2.853	-	-	(376)	9.983
	166.853	(29.451)	(72.226)	73.034	(23.408)	(18.562)	96.240
AFAC (Nota 12)	178.544	217.483	-	-	-	-	396.027
Antecipação de dividendos	(36.804)	-	-	-	-	10.299	(26.505)
Total	308.593	188.032	(72.226)	73.034	(23.408)	(8.263)	465.762

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimos de construção (a)	-	-	538.377	949.056
Empréstimos de capital de giro				
(b)	-	-	48.234	140.537
Debêntures (c)	357.721	-	357.721	-
Notas promissórias (d)	-	-	-	8.076
Custos de captações (c)	(2.989)	-	(2.989)	-
Total de empréstimos com terceiros	354.732	-	941.343	1.097.669
Circulante	7.721	-	186.559	693.572
Não circulante	347.011	-	754.784	404.097
	354.732	-	941.343	1.097.669

8.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

- (a) Os empréstimos de construção referem-se a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Em 31 de dezembro de 2017, os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 9,3% a.a. à 12,5% a.a. (8,3% a.a. à 14,0% a.a. em 31 de dezembro de 2016) com taxa efetiva média ponderada de 10,8% + TR (10,6% + TR em 31 de dezembro de 2016). Em 31 de dezembro de 2017, os empréstimos possuem vencimentos até 2023 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (b) Em 31 de dezembro de 2017, os empréstimos de capital de giro foram atualizados, principalmente pelo CDI mais taxas de juros entre 1,85% a.a. e 1,85% a.a. (-0,22% a.a. e 3,5% a.a. em 31 de dezembro de 2016). A taxa efetiva média desses empréstimos, em 31 de dezembro de 2017, é equivalente a 1,9% a.a. + CDI (2,2% a.a. + CDI em 31 de dezembro de 2016). Esses empréstimos possuem vencimentos até 2019 e são garantidos por hipoteca de terreno.

A Companhia possuía certificados de recebíveis imobiliários lastreados por cédula bancária o quais foram liquidados antecipadamente em 27 de abril de 2017 (R\$50.593 em 31 de dezembro de 2016). A remuneração destes certificados era atrelada a variação do IPCA + 6,66% a.a. e a 98% do CDI.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

8.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos—Continuação

- (c) 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..
- (d) Em 15 de setembro de 2016 a Companhia celebra Instrumento Particular de Confissão de Dívida com PPR Par Participações S.A. comprometendo-se a pagar o saldo de R\$ 7.895, oriundos de obrigação contratual de pagamento de dividendos fixos (vide Nota 16.4). Essa dívida foi atualizada a taxa de juros de 6,69% a.a. até a data de liquidação em 15 de março de 2017.

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

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
2017	-	-	-	693.572
2018	7.721	-	186.559	292.456
2019	175.000	-	419.969	87.238
2020	172.011	-	259.817	22.732
Após 2020	-	-	74.998	1.671
Total	354.732	-	941.343	1.097.669

9. Adiantamentos de clientes

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Excedente de recebimentos de clientes (a)	64.116	113.513
Obrigações por permutas (b)	392.259	506.235
	456.375	619.748
Circulante	96.736	184.451
Não circulante	359.639	435.297
	456.375	619.748

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

9. Adiantamentos de clientes--Continuação

- (a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias que superam as receitas reconhecidas até a presente data (entrada e parcelas pagas em projetos ainda em processo de construção cuja receita é reconhecida ao longo da construção).
- (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 a presente data encontram-se em fase de construção. A liquidação ocorre tempestivamente de acordo com a evolução do processo de construção das unidades imobiliárias.

10. Provisões

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Provisão para contingências (Nota 10.1)	451.724	297.656
Provisão de garantia (Nota 10.2)	146.398	161.379
Provisão para passivo a descoberto (Nota 7)	5.532	133.498
Provisão custos adicionais projetos concluídos	307	12.429
Provisão custos adicionais contratos - PMG	15.746	75.948
Provisão multa atraso entrega projetos (Nota 10.3)	72.142	99.054
Outras provisões (a)	31.501	30.739
	723.350	810.703
Circulante	224.438	351.441
Não circulante	498.912	459.262
	723.350	810.703

- (a) Saldo composto basicamente pela provisão para conclusão das obras em projetos Minha Casa Minha vida, no montante de R\$27.457 em 31 de dezembro de 2017 (R\$24.182 em 31 de dezembro de 2016).

As provisões na controladora correspondem substancialmente a provisão para passivo a descoberto das controladas Brookfield MB Participações S.A., Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A. e Brookfield Emp. Econômicos S.A. no montante de R\$ 26.650 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 154.695 em 31 de dezembro de 2016).

10.1. Depósitos judiciais e contingências

Avaliação de provisão para contingência

A avaliação do valor possível dos processos judiciais, assim como, da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões--Continuação

10.1. Depósitos judiciais e contingências--Continuação

Avaliação de provisão para contingência

A movimentação da provisão para contingências é a seguinte:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			Total
	Cível	Tributária	Trabalhista	
Saldos em 31 de dezembro de 2015	140.781	51.883	35.853	228.517
Adições/ reversões	102.965	7.565	27.938	138.468
Pagamentos	(48.915)	(270)	(20.144)	(69.329)
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	47.091
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	334.695	69.009	48.019	451.724

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 (IFRS e BR GAAP)			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	334.695	291.918	194.831	288.631
Tributária	69.009	87.540	59.178	259.347
Trabalhista	48.019	300.723	43.647	316.725
Total	451.723	680.181	297.656	864.703

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões--Continuação

10.1. Depósitos judiciais e contingências--Continuação

Processos tributários

Em relação as 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 á COFINS até outubro de 2002 (saldos de R\$ 68.727 e R\$ 66.502 em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente). Aguardamos a decisão do Superior Tribunal Federal ("STF"). Em 31 de dezembro de 2017, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 11.307 e R\$ 57.420 (R\$ 9.627 e R\$ 47.480 em 31 de dezembro de 2016).

Processos 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões--Continuação

10.1. Depósitos judiciais e contingências--Continuação

Processos trabalhistas--Continuação

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.

Processos cíveis

A Companhia e suas controladas são ré em ações judiciais, onde se pleiteiam questões usuais e peculiares, relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil.

Essas ações judiciais têm por objetivo 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 danos (morais, materiais ou lucros cessantes) causados à vizinhos de obras ou 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

10. Provisões--Continuação

10.2. Provisão de garantia

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia 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 feita com base em tendências 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 2017 o montante provisionado de R\$ 72.142 (R\$ 99.054 em 31 de dezembro de 2016), em linha com os requerimentos do parágrafo 36 do CPC 17 (R1) – Contratos de Construção.

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\$ 375.180, registrado em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 2.435.346 em 31 de dezembro de 2016), 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

11. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 29 de julho de 2008, a Brookfield Rio de Janeiro adquiriu, a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A., terreno localizado no bairro de São Conrado, no Rio de Janeiro. O valor de aquisição foi de R\$44.554, tendo sido pago R\$10.000 de sinal, restando um saldo de R\$34.554 que se refere à permuta de 27,5% do VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$125.651 do empreendimento a ser desenvolvido no local, o Gávea Green Residencial que foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente de R\$ 33.864 em 31 de dezembro de 2017 e 2016, encontra-se registrado no “Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento” no passivo não circulante.

Em 28 de setembro de 2011, Torre Sigma Participações S.A. e Sigma Mall Participações S.A. (“Adquirentes”), ambas indiretamente controladas pela Brookfield Brasil Ltda., acionista controladora da Companhia adquiriram da controlada indireta Brookfield São Paulo, 80% do terreno no qual estão sendo construídas as torres Sigma e Mall, parte integrante do empreendimento Brookfield Towers na cidade de São Paulo. Nessa transação ficou acordado que a Brookfield São Paulo realizará a construção em regime de preço máximo garantido “PMG” do referido projeto.

O valor total de negociação chega a aproximadamente R\$ 373.000, sendo R\$130.000 referentes à venda do terreno e o restante ao contrato de construção para uma área total de aproximadamente 66.000 m². O pagamento foi feito com um recebimento de 20% de entrada em setembro de 2011 (aproximadamente R\$ 75.000), referente à primeira parcela do terreno. O saldo restante foi liquidado através da realização de uma operação estruturada junto à uma instituição financeira, sendo recebido o valor de R\$ 268.789 (R\$ 47.331 referente a última parcela do terreno), e o restante do valor no montante de R\$ 221.458 refere-se a antecipação do contrato de PMG conforme contrato de acordo de copropriedade e de parceria para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e outras avenças, valor este que foi liberado ao longo do quarto trimestre de 2013.

Em 24 de setembro de 2013, as Adquirentes concluíram a compra da parcela remanescente de 20% do terreno em questão pelo valor total corrigido de R\$ 82,145. Do valor total desta venda, R\$ 45.885 foram pagos pelas Adquirentes em 31 de dezembro de 2014, devendo o saldo remanescente ser liquidado em 24 parcelas corrigidas também pelo INCC-DI -1 a partir de 31 de outubro de 2013.

Adicionalmente à aquisição da parcela remanescente do terreno, foi acordada na mesma data a contratação dos 20% remanescentes do contrato de PMG pelo preço máximo de R\$ 67.000, atualizados pelo INCC-DI -1 a partir de março de 2013. Tal saldo será repassado pelas Adquirentes à Companhia em parcelas mensais, de acordo com a evolução da construção do empreendimento.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

11. Transações com partes relacionadas--Continuação

O Conselho de Administração da Companhia tomou como base para aprovação do valor de venda da parcela remanescente do terreno bem como do valor remanescente do contrato de PMG, dois laudos de avaliação do imóvel a peritos independentes, de forma a certificar que a transação fosse efetuada em condições compatíveis com as de mercado. A obtenção dos laudos teve como intuito obter um balizador dos valores médios praticados pelo mercado. O valor total da transação supera o montante médio indicado pelos referidos laudos.

Os contratos de PMG possuem determinadas cláusulas de garantia de entrega a favor dos Adquirentes que preveem penalidades para a Companhia em caso de atrasos na entrega, quais sejam: (a) multa por atraso caso a entrega seja efetuada após 31 de maio de 2015; e (b) penalidade compensatória pelo atraso equivalente ao valor de locação das unidades autônomas que os compradores estariam recebendo caso a obra fosse concluída no prazo.

Durante o exercício de 2015, a Administração da Companhia revisou o cronograma de execução do projeto e conseqüentemente as datas esperadas de entrega do empreendimento, com base na evolução das obras, de forma que, o empreendimento foi entregue em agosto de 2017, fazendo com que as cláusulas de garantia de entrega a favor dos Adquirentes passassem a ser exigíveis.

Adicionalmente, em consonância com o disposto no parágrafo 36 do CPC 17 (R1) – Contratos de Construção, que determina que quando for provável que os custos totais do contrato excederão a receita total do contrato, a perda esperada deve ser reconhecida imediatamente como despesa, a Companhia analisou as margens esperadas com base nos contratos de PMG em comparação com os custos orçados atualizados em 31 de dezembro de 2017 e identificou que tais custos superam os valores contratados pelo PMG em aproximadamente R\$ 15.746 (R\$ 75.948 em 31 de dezembro de 2016). Este montante foi registrado também no passivo não circulante em contrapartida ao Custo de Incorporação e Vendas Imobiliárias no resultado do exercício.

As operações de empréstimos entre partes relacionadas são decorrentes da necessidade do financiamento operacional das subsidiárias, e são remunerados pela variação do CDI + 1,00% a.a. e CDI + 3,00%a.a., como segue:

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora (BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimos				
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	-	699	1.089
BRKB RE Opp Fund LLC	-	-	2.094.951	1.490.069
Total	-	-	2.095.650	1.491.158
Dividendos a receber				
BISA Imobiliaria Ltda	729	1.196	-	-
Brookfield Centro-Oeste	878	878	-	-
Total	1.607	2.074	-	-
Juros capitalizados				
Brookfield Rio de Janeiro	63.845	70.661	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	41.435	42.262	-	-
Brookfield São Paulo	140.568	143.987	-	-
Brookfield Centro-Oeste	125.785	130.800	-	-
Total	371.633	387.710	-	-
Total geral	373.240	389.784	2.095.650	1.491.158
Circulante	1.607	2.074	-	-
Não circulante	371.633	387.710	2.095.650	1.491.158
	373.240	389.784	2.095.650	1.491.158

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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

11. Transações com partes relacionadas--Continuação

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.

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 2016 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

11. Transações com partes relacionadas--Continuação

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 2016 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 30/06/2016 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.

De todos os contratos celebrados, foram liberados até 31 de dezembro de 2017 R\$ 4.009.000 (R\$ 3.227.000 até 31 de dezembro 2016) , os quais geraram uma contribuição de capital no montante de R\$ 2.452.000 (R\$ 1.986.320 em 31 de dezembro 2016).

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimos				
MB Engenharia SPE 068 S.A.	707	707	-	-
MB Engenharia SPE 040 S.A.	-	14.995	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A.	-	2.184	-	-
MB Engenharia SPE 048 S.A.	-	659	-	-
MB Engenharia SPE 049 S.A.	-	673	-	-
EGB 02 SPE S.A.	547	547	-	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	-	-	-	-
Brookfield - SJDI 11 Emp. Imob. Ltda	3.219	3.219	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	977	1.367	-	-
Brookfield QOPP2 Emp. Imob. Ltda.	-	526	-	-
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	10.350	10.350	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	1.063	1.063	-	-
BRKB RE Opp Fund LLC	-	-	2.094.951	1.490.069
Total	16.863	36.290	2.094.951	1.490.069

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

11. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Dividendos				
MB Engenharia SPE 047 S.A.	-	17	-	-
MB Engenharia SPE 048 S.A.	-	70	-	-
EGB 02 SPE S.A.	-	82	-	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	1.163	1.162	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	962	961	-	-
Brookfield QOPP2 Emp. Imob. Ltda.	188	122	-	-
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	202	201	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	-	1.617	-	-
MB Engenharia SPE 049 S.A.	-	112	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	1.507	1.506	-	-
Brookfield SPE SP-23 S.A.	-	-	391	391
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. Ltda.	376	376	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	4.917	407	-	-
Total	9.315	6.633	391	391
Juros capitalizados				
Emerald SPE S.A.	761	761	-	-
MB Engenharia SPE 040 S.A.	-	5.082	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A.	-	314	-	-
MB Engenharia SPE 049 S.A.	-	108	-	-
MB Engenharia SPE 068 S.A.	-	827	-	-
Brookfield - SJD1 11 Emp. Imob. Ltda	-	3.120	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	-	-	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	-	92	-	-
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	132	132	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	-	31	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	-	1	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	-	6	-	-
Total	893	10.474	-	-
Total geral	27.164	53.397	2.095.342	1.490.460
Circulante	9.408	6.633	391	391
Não circulante	17.756	46.764	2.094.951	1.490.069
	27.164	53.397	2.095.342	1.490.460

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

11. Transações com partes relacionadas—Continuação

	Controladora (BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
AFAC				
Brookfield Rio de Janeiro	55.995	853.358	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	1.970	43.758	-	-
Brookfield São Paulo	293.430	693.160	-	-
Brookfield Centro-Oeste	23.060	844.443	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	405	605	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	320	22	-	-
Total	375.180	2.435.346	-	-
	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
AFAC				
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. Ltda.	7.473	780	-	-
MB Engenharia SPE 040 S.A.	-	328.454	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A.	-	5.993	-	-
Emerald SPE S.A.	-	3.239	-	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	678	678	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	-	7.750	-	-
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	2.095	1.547	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	50.138	38.505	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	1.715	-	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	2.728	2.728	-	-
Brookfield SPE SP-23 S.A.	-	-	549	3.047
Brookfield - SJD1 11 Emp. Imob. Ltda	-	6.353	-	-
BISA SP-36 Emp Imob. Ltda.	6	-	-	-
BISA SP-42 Empreend Imob Ltda.	3.558	-	-	-
Caminhos da Lapa 1 Partic. Ltda	5.100	-	-	-
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	313	-	-	-
Total	73.804	396.027	549	3.047

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	
	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimos		
BRKB RE Opp Fund LLC	(288.562)	(188.819)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	(79)	(4.844)
	(288.641)	(193.663)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Conselho de Administração		
Remuneração	-	224
Diretoria		
Remuneração base	6.115	6.132
Benefício pós emprego	-	245
Remuneração variável e outros benefícios	3.737	2.051
Total	<u>9.852</u>	<u>8.652</u>

A Administração da Companhia e suas controladas possuem política de transações com partes relacionadas vigente e formalizada que define o que são partes relacionadas, cujas definições estão de acordo com a Deliberação CVM nº 560/2008 e CPC 05 (R1) - Divulgação sobre partes relacionadas, regras e alçadas de aprovação de transações entre partes relacionadas e critérios de divulgação de tais transações (equivalente a o IAS 24), assim como, define o que são situações de conflitos de interesse, como tais conflitos devem ser divulgados e quais são os instrumentos de controle da Companhia e suas controladas para tais situações.

12. Capital social

a) Capital

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2017 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 2016), 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.

	<u>Consolidado (IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Capital social	2.633.248	2.633.248
Gastos com emissão de ações	(14.992)	(14.992)
	<u>2.618.256</u>	<u>2.618.256</u>

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Capital social -- Continuação

a) Capital--Continuação

O capital emitido inclui:

Acionistas	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	31/12/2017		31/12/2016	
	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.

13. Reservas

13.1. Reservas de capital

Conforme descrito na Nota 1, a Companhia efetuou a recompra das ações ainda em circulação, sendo o montante de R\$10.772 referente ao saldo já pago aos acionistas, sendo R\$143 em 2017 e R\$543 em 2016.

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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

13. Reservas—Continuação

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 2017 e 2016, não houve distribuição de dividendos devido ao prejuízo apurado.

13.4. Transações de capital envolvendo acionistas não controladores

Em 20 de dezembro de 2013, a controlada Brookfield Centro Oeste por meio da sua controlada PPR Brookfield Participações S.A. ("PPR Brookfield"), aceitou a entrada do acionista PPR Par. Participações S.A., mediante a emissão de 24.087.244 ações preferenciais de classe A, B e C, emitidas a preço fixo de R\$ 4,15154, totalizando o montante de R\$100.000, dos quais R\$1.000 foram atribuídos ao aumento de capital da Sociedade e R\$99.000 atribuídos à reserva de ágio. O montante foi integralizado em 14 de janeiro de 2014.

O impacto total no patrimônio líquido da Companhia por conta da entrada do novo acionista em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$70.142, sendo R\$23.397 atribuídos aos acionistas controladores registrados contra reserva de capital e R\$46.745 aos acionistas não controladores, substancialmente devido ao reflexo do ganho líquido auferido no aporte de capital da PPR Brookfield, cuja contrapartida é refletida no investimento da Companhia (vide Nota 7).

Em 15 de abril de 2015 a PPR Brookfield efetuou o pagamento de R\$2.944 referente aos dividendos fixos, e R\$12.666 referente ao exercício da opção de resgate pela Companhia de 3.158.101 ações preferenciais classe A, ambos previstos pelo estatuto da Companhia, que foram posteriormente canceladas.

Em 16 de maio de 2016 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 2017 e 2016
(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 2016 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

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

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	575.019	1.521.584
Receita de serviços prestados (a)	72.606	159.354
Outras	5.646	3.889
Receita operacional bruta	653.271	1.684.827
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(57.738)	(119.232)
Receita operacional líquida	595.533	1.565.595

(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 (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Receitas não reconhecidas	420.890	502.714
Adiantamento de clientes (**)	266.735	329.399
Custos a incorrer	(443.351)	(659.515)
Total de resultados a apropriar (*)	244.274	172.598

(*) 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 2017 e 2016

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

14. Receita operacional líquida--Continuação

14.1. Informações sobre obras em andamento -- Continuação

A Companhia acompanha de forma tempestiva o comportamento de pagamento e a capacidade de repasse de seus clientes. Em diversos casos em que os clientes se tornam inadimplentes ou existe indício de que estes não conseguirão realizar o processo de repasse junto aos bancos, a Companhia realiza o distrato unilateral como solução para o problema de crédito, uma vez que a unidade retorna ao estoque da Companhia sendo revendida para outro cliente que apresente melhor capacidade creditícia. No momento do distrato, toda a receita e custo agregado à unidade objeto do distrato que foram reconhecidos no resultado do exercícios anteriores ou no resultado do exercício corrente através da aplicação do método POC, são revertidos contra as suas contas originárias. A provisão para créditos de liquidação duvidosa não leva em consideração o saldo do distrato, tendo em vista que é calculada sobre o saldo a receber e não sobre a expectativa de possível distrato.

15. Custos de incorporação e vendas imobiliárias e outros custos

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Construções em curso	(318.151)	(849.865)
Terrenos	(223.468)	(464.012)
Incorporação	(44.401)	(57.152)
Gerenciamento de obra	(5.306)	(12.911)
Permutas	(107.577)	(144.999)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(39.436)	(83.110)
Provisão para distratos	28.181	(27.110)
Outros	21.578	44.346
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	<u>(688.580)</u>	<u>(1.594.813)</u>
Mão de obra e material aplicado	(76.698)	(145.970)
Multa por atraso na entrega de projetos	(10.237)	(27.283)
Custos relacionados aos projetos MCMV	18.505	10.753
Custos adicionais em projetos concluídos	12.121	(2.138)
Outros	(5.552)	(11.398)
Outros custos	<u>(61.861)</u>	<u>(176.036)</u>

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

16. Despesas com vendas

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Comissão de vendas	(55.649)	(56.634)
Despesas comerciais	(17.752)	(10.556)
Estandes de vendas (depreciação)	(9.540)	(966)
Estandes de vendas / apartamento modelo	(10.870)	(12.883)
Promoção e propaganda	(48.470)	(47.770)
Total de despesas com vendas	(142.281)	(128.809)

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:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Despesas com pessoal	-	-	(94.250)	(136.459)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(15.527)	(13.262)
Despesas com assessoria e consultoria	(3.449)	(3.449)	(20.844)	(19.090)
Despesa com aluguel	-	(3)	(7.053)	(9.765)
Despesas com propaganda e publicidade	(46)	(412)	(331)	(978)
Despesa com luz, água e telefone	-	(2)	(1.932)	(3.229)
Despesas com viagens e representações	(9)	(70)	(2.362)	(3.316)
Impostos e Taxas	(10)	(365)	(9.991)	(3.297)
Outras despesas	(71)	(242)	(11.499)	(14.931)
Despesa de amortização e depreciação	(7.020)	(2.660)	(16.864)	(18.285)
Total de despesas gerais e administrativas	(10.605)	(7.203)	(180.653)	(222.612)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

18. Resultado financeiro, líquido

	Controladora (BRGAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Despesas financeiras		
Juros de financiamentos e variação monetária	(23.819)	(7.142)
Variações monetárias	(59)	-
Despesas bancárias	(955)	(1.589)
Outras despesas financeiras (a)	(289.302)	(190.585)
	(314.135)	(199.316)
Receitas financeiras		
Rendimentos de equivalentes de caixa e aplicações financeiras	6.781	4.707
Outras receitas financeiras	907	1.410
	7.688	6.117
Resultado financeiro, líquido	(306.447)	(193.199)

	Consolidado (IFRS e BRGAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Despesas financeiras		
Juros de financiamentos e empréstimos e financiamentos vinculados a projetos	(65.988)	(70.163)
Variações monetárias	925	(26.986)
Despesas bancárias	(3.201)	(6.821)
Outras despesas financeiras (a)	(295.332)	(218.234)
	(363.596)	(322.204)
Receitas financeiras		
Rendimentos de equivalentes de caixa e aplicações financeiras	27.221	29.257
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	(39.641)	47.645
Outras receitas financeiras	18.416	20.380
	5.996	97.282
Resultado financeiro, líquido	(357.600)	(224.922)

(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 2017 e 2016

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

19. Outras despesas e receitas

	Consolidado (IFRS e BRGAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	18.511	(25.648)
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(1.846)	(11.375)
Despesas com contingências (a)	(203.753)	(139.572)
Gastos com unidades (b)	(66.358)	(50.843)
Provisão para garantia	(43.079)	(77.919)
Custas judiciais	(2.472)	(729)
Outras baixas de recebíveis	(25.337)	-
Outros	(31.955)	(24.956)
	(356.289)	(331.042)

(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 11.

(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 2017 e 2016 pode ser conciliada com o prejuízo contábil como segue:

	Controladora (BRGAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízo das operações continuadas antes dos tributos	(1.236.007)	(1.199.688)	(1.221.904)	(1.184.865)
Despesa de imposto de renda e contribuição social calculada à alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de receita de IRPJ e CSLL	420.242	407.894	415.447	402.854
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes/temporárias				
Resultado de equivalência patrimonial	(310.533)	(338.864)	(10.259)	(24.557)
Créditos fiscais não constituídos	(11.508)	(13.585)	(231.824)	(192.003)
Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real	-	-	(81.202)	(129.520)
Adições e exclusões temporárias e outros	-	-	5.044	-
Outras diferenças permanentes	(98.201)	(55.445)	(111.824)	(77.122)
Receita (despesa) de imposto de renda e contribuição social	-	-	(14.618)	(20.348)
Corrente	-	-	(29.778)	(32.496)
Diferido	-	-	15.160	12.148

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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\$ 25.057 apurado pelo método presumido e Regime Especial de Tributação (RET), em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 31.887 em 31 de dezembro de 2016).

20.2. Tributos diferidos

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

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízos fiscais de imposto de renda	3.709	-
Bases negativas de contribuição social	1.335	-
Diferenças temporárias:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	11.263	13.310
Provisão para perdas em adiantamentos	1.151	1.281
Provisão para contingências	69.087	62.015
Amortização de ágio	-	4.910
Dif. de critérios IN 84/1.979	172.701	152.479
Provisão de garantia	508	648
Total dos créditos diferidos	259.754	234.643
Diferenças temporárias:		
Juros capitalizados	(146.599)	(142.575)
Despesas administrativas capitalizáveis	(89.791)	(89.499)
Dif. de critérios IN 84/1.979	(26.767)	(22.433)
Total dos débitos diferidos	(263.157)	(254.507)
Total, líquido	(3.404)	(19.864)
Ativo não circulante	49.797	41.118
Passivo não circulante	(53.201)	(60.982)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

20.2. Tributos diferidos-- Continuação

Do saldo total de R\$ 51.995 (R\$ 41.118 em 31 de dezembro de 2016) correspondentes a tributos diferidos ativos, R\$ 2.198 refere-se a PIS e COFINS diferido ativos.

Do saldo total de R\$ 53.201 (R\$ 87.631 em 31 de dezembro de 2016) correspondentes a tributos diferidos imposto de renda e contribuição social não temos saldo referente a PIS e COFINS diferidos no ano de 2017, (saldo de PIS e COFINS em 31 de dezembro de 2016 R\$ 26.649).

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 nas Notas 8.1 e 8.2, 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 (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Dívida (a)	2.450.382	1.491.158	3.036.294	2.587.738
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	110.277	6.703	588.192	252.609
Dívida líquida	2.340.105	1.484.455	2.448.102	2.335.129
Patrimônio líquido (b)	1.070.226	1.840.806	1.089.436	1.857.903
Total	218,7%	80,6%	224,7%	125,7%

(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 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros --Continuação

21.2. Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Companhia, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Companhia e suas controladas. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de taxa de juros), risco de crédito e o risco de liquidez.

Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

O conceito do “valor justo” prevê a avaliação de ativos e passivos com base nos preços de mercado, quando se tratar de ativos com liquidez, ou em metodologias matemáticas de precificação, caso contrário. O nível de hierarquia do valor justo fornece prioridade para preços cotados não ajustados em mercado ativo.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo: Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, depósitos vinculados, recebíveis por alienação de investimentos, empréstimos com partes relacionadas, créditos diversos, fornecedores, contas a pagar por aquisição de investimentos, impostos a pagar e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.3. Risco de mercado--Continuação

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.

21.4. 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.

21.5. 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 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.6. 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 (BR GAAP)			
	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	832	-	832
Saldo em 31 de dezembro de 2017	30.120	385.804	415.924

Controladora (BR GAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Total em 31/12/2016
Contas a pagar	874	-	874
Saldo em 31 de dezembro de 2016	874	-	874

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.6. Gestão do risco de liquidez—Continuação

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2017
Empréstimos e financiamentos	289.416	972.006	243.785	1.505.207
Contas a pagar	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

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2016
Empréstimos e financiamentos	853.727	714.768	84.193	1.652.688
Contas a pagar a fornecedores	283.955	37.286	-	321.241
Adiantamentos de clientes (permuta)	70.938	435.297	-	506.235
Outros passivos financeiros	24.509	3.878	-	28.387
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.233.129	1.191.229	84.193	2.508.551

21.7. Categoria dos principais instrumentos financeiros

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ativos financeiros avaliadas ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	75.066	66.307
Outros ativos financeiros	382.318	416.940	352.886	410.761
Aplicações financeiras	107.026	3.309	508.257	180.933
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:				
Contas a receber - unidades em construção	-	-	381.068	480.358
Contas a receber - unidades concluídas	-	-	887.152	1.683.660
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas	2.450.382	1.491.158	3.036.294	2.587.738
Contas a pagar de imóveis para desenvolvimento - aquisições	-	-	146.259	159.908

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.7. Categoria dos principais instrumentos financeiros--Continuação

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e

metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo, quando possível mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- Aplicações financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e, portanto, os saldos contábeis já refletem, substancialmente, o seu valor justo.

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo--Continuação

- Contas a receber - unidades em construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de clientes de unidades em construção e a Companhia, e suas controladas não realizaram operações de vendas de recebíveis significativas até a data, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a receber - unidades concluídas: o valor justo das contas a receber de clientes de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita até 31 de dezembro de 2016.
- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Companhia e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Companhia e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.7. Categoria dos principais instrumentos financeiros--Continuação

- Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo-- Continuação

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se às aplicações financeiras e equivalentes de caixa cuja mensuração utilizou valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.

22. Transações não envolvendo caixa

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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\$ 48.290 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 105.583 em 31 de dezembro de 2016).

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016

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

23. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	31/12/2017		31/12/2016	
	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	Aquisição de Terrenos	Contratos de Construção	Aquisição de Terrenos	Contratos de Construção
2018	109.683	444.585	57.334	721.782
2019	36.873	260.538	99.583	359.374
2020	2.661	80.140	-	64.720
Total	149.217	785.263	156.917	1.145.876

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 2017. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Companhia e suas controladas adquirem também terrenos por meio de permutas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.