

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
4T21

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 4T21

São Paulo, 31 de março de 2022 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante (i) nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas; e também (ii) no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2021 (4T21). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$), e foram extraídas das informações trimestrais e elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 4T21**Performance
operacional
(% Tegra)**

- Lançamentos de R\$ 1.414 mi
- Vendas brutas de R\$ 397 mi, VSO trimestral de 11,7% e VSO LTM de 31,6%
- Vendas de estoque pronto de R\$ 73 mi
- Estoque total de R\$ 3 bi a valor de mercado
- Posição de landbank adquirido e contratado de R\$ 6,8 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$ 4,2 bi VGV

**Performance
financeira**

- Receita líquida operacional de R\$ 397 mi
- Lucro bruto de R\$ 164 mi e margem bruta de 41,2%
- Lucro líquido de R\$ 47 mi e margem líquida de 11,8%

**Liquidez e
endividamento**

- Caixa bruto de R\$ 608 mi e dívida bruta de R\$ 632 mi
- Geração de caixa operacional de R\$ 137 mi e variação negativa de caixa total de R\$ 61 mi
- Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 26,2% e líquido de 1,0%

CONTATOS DE RI

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

CARLOS EDUARDO MORAES CALHEIROS

CFO / IRO

ANDRE GUSTAVO REZENDE

DIRETOR FINANCEIRO

MARIANA PIMENTEL

GERENTE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sumário

DESTAQUES DO 4T21	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
DISTRATOS	10
ESTOQUE	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	12
ENTREGAS	14
OBRAS EM ANDAMENTO	15
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	16
RECEITA	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	17
DESPESAS COMERCIAIS	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	17
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	18
RESULTADO FINANCEIRO	19
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	19
CONTAS A RECEBER	19
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	20
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	21
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA	22
EVENTOS SUBSEQUENTES	22
OUTRAS INFORMAÇÕES	23
SUSTENTABILIDADE	23
ANEXOS	24
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	24
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	25
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	26
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	27
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	28
ANEXO 6: LANÇAMENTOS	29
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	30
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	31

Mensagem da Administração

É com grande prazer e enorme satisfação que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do quarto trimestre do ano de 2021 (4T21).

No 4T21, a Companhia lançou 8 empreendimentos com VGV potencial de R\$ 1,4 bilhão (% Tegra) e 1.857 unidades. Em outubro de 2021, a Tegra lançou na cidade de São Paulo os empreendimentos Soma Perdizes, Ode Perdizes e Elo Duo Caminhos da Lapa e no Rio de Janeiro o empreendimento Flua. Em novembro de 2021, a Tegra lançou em São Paulo um empreendimento: Ária Higienópolis. Em dezembro de 2021, a Tegra lançou em São Paulo os empreendimentos L'Harmonie e Universo Tatuapé Esfera e a Tamboré lançou em Jundiaí o empreendimento Tamboré Jundiaí.

Durante o 4T21, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 397 milhões, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$ 260 milhões e o volume vendido de estoque pronto R\$ 73 milhões. A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 11,7% ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 17,1%. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 31,6%.

A Companhia adquiriu seis novos terrenos no 4T21, sendo três para incorporação vertical nos segmentos de médio e médio-alto padrão somando R\$ 641 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra) e três para desenvolvimento urbano, nos segmentos de médio-alto e alto padrão, com R\$ 295 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tamboré).

O banco de terrenos adquiridos e opcionados da Companhia (% Tegra) totaliza no momento R\$ 11 bilhões sendo 83% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 17% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

A receita líquida operacional atingiu R\$ 397 milhões no 4T21 e representou um aumento de 12% em relação ao 3T21 principalmente em razão do maior volume de lançamentos.

No 4T21, o lucro bruto foi de R\$ 164 milhões e representou um aumento de 22% em relação ao 3T21 em decorrência da melhoria da margem bruta operacional. Em 2021, o lucro bruto foi de R\$ 510 milhões e representou aumento de 200% em relação a 2020.

A margem bruta totalizou 41% no 4T21 e representou um aumento de 3,4 pontos percentuais em relação ao 3T21. A margem bruta foi impactada positivamente pelo efeito não recorrente no modelo de administração das obras da Companhia. Expurgando este efeito, a margem bruta ajustada no trimestre seria de 32,3%. Em 2021, a margem bruta totalizou 34,6% e permaneceu em linha com o ano de 2020 e, expurgando o efeito não recorrente mencionado, a margem bruta ajustada em 2021 seria de 33,2%.

No 4T21, o lucro líquido atingiu R\$ 47 milhões e a margem líquida foi de 11,8%. A diminuição de 11,8 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 3T21 decorreu principalmente do aumento das despesas com vendas e gastos não recorrentes com outorga. Em 2021, o lucro líquido atingiu R\$ 161 milhões e representou aumento de 164% em relação a 2020. A margem líquida atingiu 10,9% em 2021 e apresentou redução de 1,2 pontos percentuais em relação a 2020.

O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 3 bilhões e 4.112 unidades ao final de dezembro de 2021, e apresentou um aumento de 53% em relação ao fechamento de setembro de 2021 em termos de VGV em decorrência do aumento do volume de lançamentos no trimestre. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 9% estoque pronto, 50% estoque em construção e 41% estoque de lançamentos.

No 4T21, a Tegra teve um consumo de caixa de R\$ 61 milhões, explicado majoritariamente pela redução da dívida bruta.

Ao final de dezembro de 2021, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 608 milhões e o endividamento total atingiu R\$ 632 milhões, sendo R\$ 356 milhões em dívidas de projetos e R\$ 276 milhões em dívidas corporativas.

Em relação às dívidas de projetos, a Companhia contratou três novos planos empresários e iniciou desembolsos para suportar as obras iniciadas. No trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de três planos empresários.

A Tegra continua realizando repasses antecipados junto aos bancos financiadores das obras e clientes e buscando a diminuição dos custos de dívida e oportunidades de melhoria da eficiência financeira.

Destaques ESG – Ambiental, Social e Governança

No 4T21, a Companhia obteve a certificação AQUA-HQE para 9 empreendimentos em São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas: Yard Cambuí, Amaro, Flua, Esfera, Ária Higienópolis, Ares Saúde, TEG Mooca, Soma Perdizes e L´Harmonie Vila Mariana.

A Tegra encerrou o ano de 2021 com 16 empreendimentos com certificação AQUA-HQE.

Resumo de indicadores

Indicadores	4T20	3T21	4T21	4T21 vs 3T21	2021
Lançamentos					
Empreendimentos lançados	6	1	8	+700%	14
VGV lançamentos (100%)	867.059	119.262	1.569.109	+1.216%	2.466.966
VGV lançamentos (% Tegra)	811.776	119.262	1.414.275	+1.086%	2.191.094
Participação Tegra	94%	100%	90%	n.a.	89%
Número de unidades lançadas	1.595	60	1.857	+2.995%	2.822
Área útil das unidades lançadas (m ²)	142.852	9.932	258.775	+2.505%	339.737
Vendas					
Vendas brutas (100%)	839.476	316.839	431.524	+36%	1.459.372
Vendas brutas (% Tegra)	747.147	274.892	397.466	+45%	1.291.342
Participação Tegra	89%	87%	92%	n.a.	88%
Número de unidades vendidas	1.204	479	637	+33%	2.246
Área útil das unidades vendidas (m ²)	138.952	45.549	116.769	+156%	273.698
VSO trimestral (% Tegra)	29,2%	12,6%	11,7%	-0,9 p.p.	31,6%
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	45,7%	13,1%	17,1%	4,0 p.p.	18,1%
VSO LTM (% Tegra)	50,9%	50,0%	31,6%	-18,4 p.p.	31,6%
VGV distratos (100%)	44.987	48.752	36.486	-25%	174.692
VGV distratos (% Tegra)	36.716	40.470	31.974	-21%	151.710
Número de unidades distratadas	68	67	55	-18%	261
Entregas					
Número de empreendimentos entregues	4	-	2	n.a.	8
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	342.670	-	245.235	n.a.	963.961
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	237.530	-	221.015	n.a.	860.092
Número de unidades entregues	914	-	157	n.a.	1.054
Área útil entregue (m ²)	207.269	-	16.896	n.a.	111.873
Banco de terrenos (VGV)					
Banco de terrenos - VGV (100%)	8.663.685	9.437.281	8.532.720	-10%	8.532.720
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	7.138.063	7.814.763	6.848.011	-12%	6.848.011
Dados financeiros					
Receita operacional líquida	499.169	355.235	397.280	+12%	1.472.883
Lucro bruto	169.564	134.001	163.549	+22%	509.957
Margem bruta	34,0%	37,7%	41,2%	3,4 p.p.	34,6%
Lucro líquido	60.530	83.715	46.762	-44%	160.743
Margem líquida	12,1%	23,6%	11,8%	-11,8 p.p.	10,9%
ROE anualizado	11,5%	14,6%	8,0%	-6,6 p.p.	9,0%
Receitas a apropriar	1.256.379	1.066.296	935.149	-12%	935.149
Custos a apropriar	(840.128)	(707.054)	(627.333)	-11%	(627.333)
Resultado a apropriar	416.251	359.242	307.816	-14%	307.816
Margem dos resultados a apropriar	33,1%	33,7%	32,9%	-0,8 p.p.	32,9%
Dívida líquida	26.269	2.024	23.865	+1079%	23.865
Dívida líquida (ex-SFH)	(354.834)	(383.029)	(331.760)	-13%	(331.760)
Patrimônio líquido	2.200.225	2.412.763	2.412.238	-0%	2.412.238
Dívida líquida / Patrimônio líquido	1,2%	0,1%	1,0%	0,9 p.p.	1,0%
Ativos totais	3.655.533	3.926.345	4.000.426	+2%	4.000.426
Geração/consumo caixa (operacional)	130.962	23.438	136.893	+484%	109.456

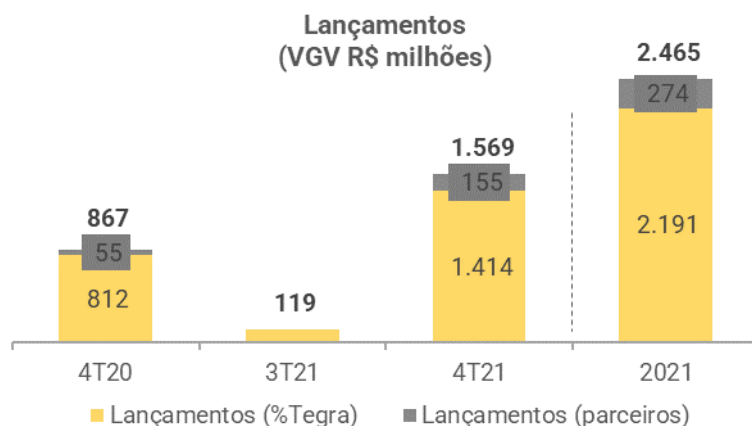
Performance Operacional

LANÇAMENTOS

No 4T21, a Tegra lançou 8 empreendimentos que totalizaram R\$1.414 milhões no VGV de lançamento (% Tegra) e apresentaram um aumento de 12 vezes em comparação com o 3T21.

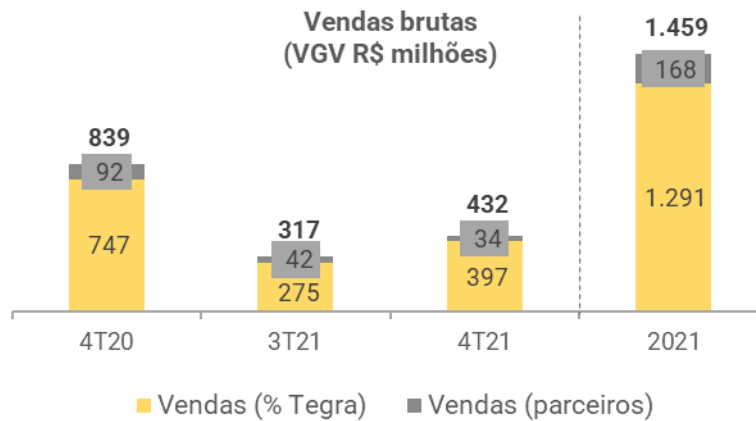
A tabela abaixo exibe informações sobre os lançamentos realizados no trimestre:

Empreendimento	Região	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	Tegra	Médio alto	126.844	126.844	8.815	256
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	Tegra	Alto	304.312	213.019	19.538	207
Flua	Rio de Janeiro	Tegra	Alto	96.144	96.144	9.026	105
Elo Duo - Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	Tegra	Alto	217.381	153.840	21.650	376
Ária Higienópolis	SP - Zona sul	Tegra	Alto	284.346	284.346	15.157	371
L'Harmonie	SP - Zona sul	Tegra	Alto	218.151	218.151	14.648	141
Universo Tatuapé - Esfera	SP - Zona leste	Tegra	Médio	228.044	228.044	24.377	275
Jundiaí	Estado de SP	Tamboré	Alto	93.888	93.888	145.563	126
Total Tegra				1.475.221	1.320.387	113.212	1.731
Total Tamboré				93.888	93.888	145.563	126
Total				1.569.109	1.414.275	258.775	1.857

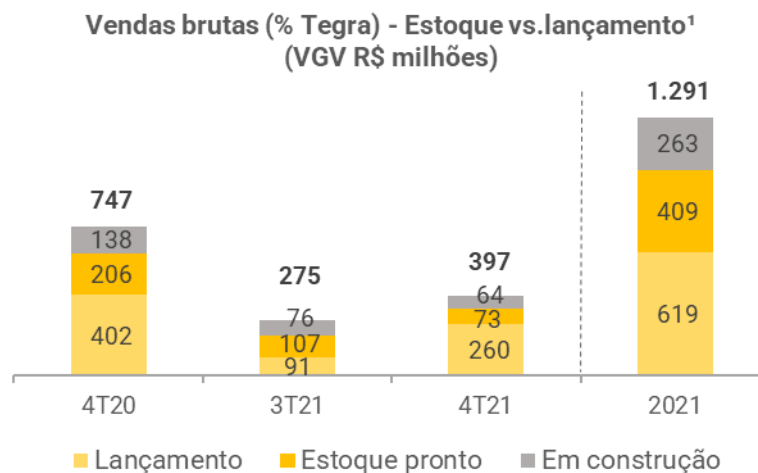


VENDAS BRUTAS

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



No 4T21, o volume de vendas de lançamentos foi de R\$ 260 milhões (% Tegra) e representou 65% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de estoque pronto foi de R\$ 73 milhões e o volume vendido de estoque em construção foi de R\$ 64 milhões.



No 4T21, o volume de vendas na cidade de São Paulo representou 60% do volume total de vendas da Tegra no trimestre. Por sua vez, a cidade do Rio de Janeiro representou 17% das vendas, Campinas 7% e Alphaville 5%. A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no trimestre por localização dos produtos:

¹ Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; Em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento e; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	152.747	122.038	12.346	245
SP - Zona sul	66.667	66.667	4.917	78
SP - Zona leste	36.772	36.772	4.472	64
SP - Centro	920	920	66	1
SP - Zona norte	843	843	100	2
Campinas	28.231	26.272	3.137	26
Alphaville	21.078	21.078	2.690	8
Rio de Janeiro	74.201	74.201	9.175	126
Total Tegra	381.459	348.792	36.902	550
Total Tamboré	50.064	48.674	79.868	87
Total	431.524	397.466	116.769	637

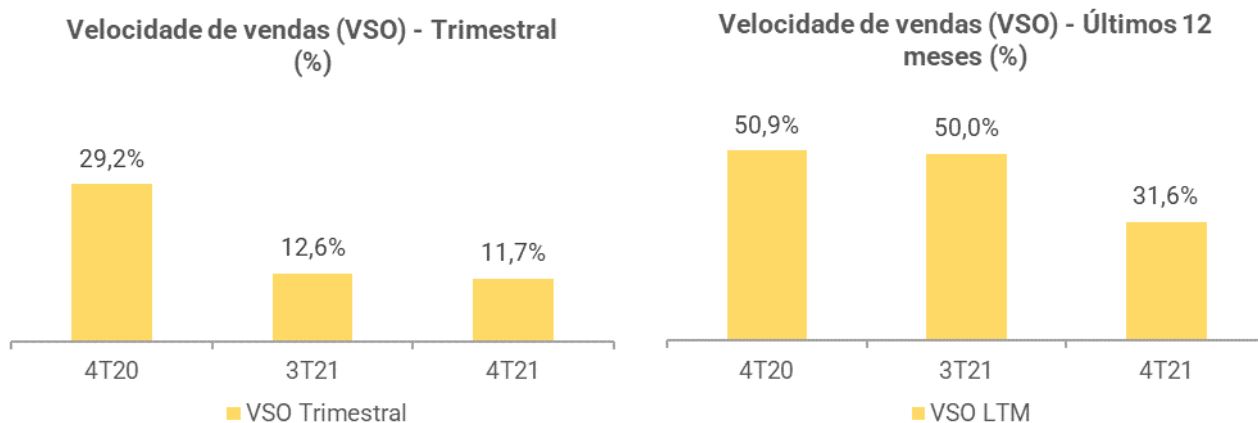
A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 4T21 por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	257.692	232.765	90.544	250
Médio alto	91.468	86.266	8.282	193
Médio	82.365	78.435	17.944	194
Total	431.524	397.466	116.769	637

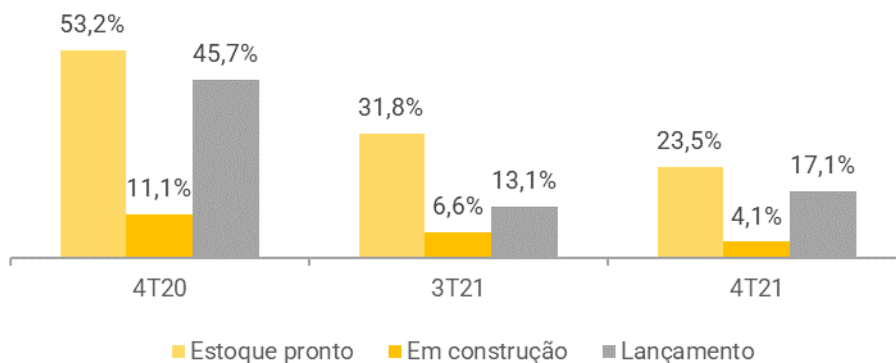
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 11,7% no 4T21 e 31,6% nos últimos 12 meses (LTM) com base no fechamento do 4T21.

A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoques prontos (23,5% VSO), seguido de lançamentos (17,1% VSO) e estoque em construção (4,1% VSO).



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



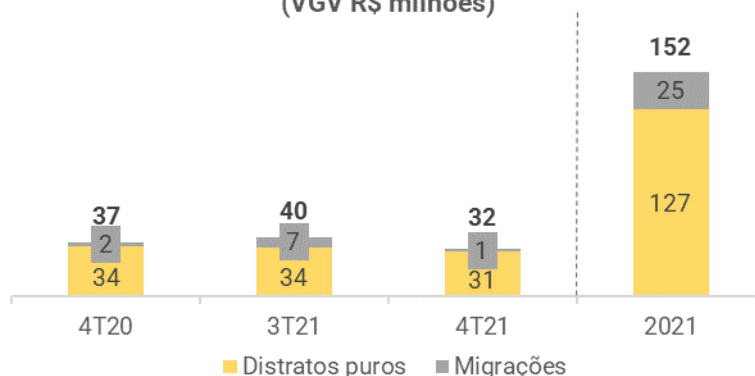
DISTRATOS

No 4T21, o valor de distratos atingiu R\$ 32 milhões, representando uma diminuição de 21% em relação ao 3T21 em termos nominais.

Do valor total no 4T21, R\$ 31 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos conforme a lei vigente e R\$ 1 milhão se refere a clientes que terminaram seus contratos originais para realizar a migração para outras unidades em estoque da Companhia, seja na modalidade de *upgrade* ou de *downgrade* da compra original. Do valor distratado para fins de migração, a Companhia gerou R\$ 1 milhão em novas vendas.

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

Distratos
(VGV R\$ milhões)



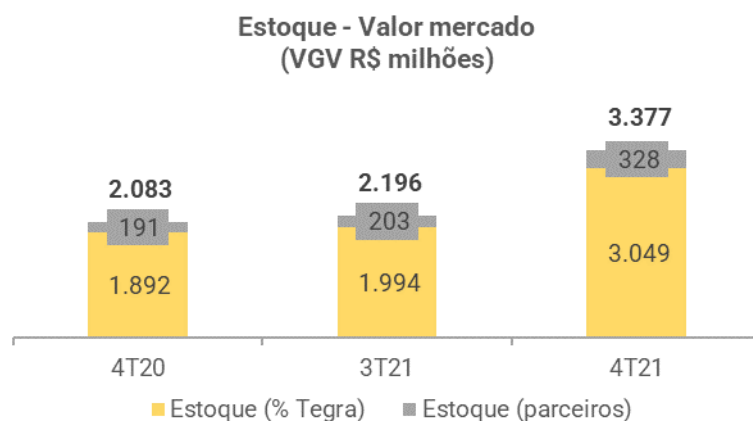
No 4T21, o volume de vendas líquidas atingiu R\$ 365 milhões (% Tegra) após a dedução dos distratos totais, incluindo distratos puros e migrações, conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 8% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data original da venda e a data efetiva do distrato – que por sua vez apresenta concentração no momento do repasse. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

A tabela abaixo exibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas nos períodos:

Distratos (R\$ mil)	4T20	3T21	4T21	2021
Vendas brutas	747.147	274.892	397.466	1.291.342
Distratos	(36.716)	(40.470)	(31.974)	(151.710)
Vendas líquidas	710.431	234.423	365.492	1.139.632
Distratos / Vendas brutas	4,9%	14,7%	8,0%	11,7%

ESTOQUE

Ao final do 4T21, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 3 bilhões (% Tegra) e apresentou um aumento de 53% em relação ao 3T21 em decorrência do aumento do volume de lançamentos e a concentração de projetos lançados no mês de dezembro de 2021.



A tabela abaixo exibe as informações do estoque ao final do 4T21 por estágio do projeto:

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	312.179	253.736	312	9%	8%
Em construção	1.692.067	1.557.522	2.278	50%	55%
Lançamento	1.372.593	1.238.022	1.522	41%	37%
Total	3.376.840	3.049.279	4.112	100%	100%

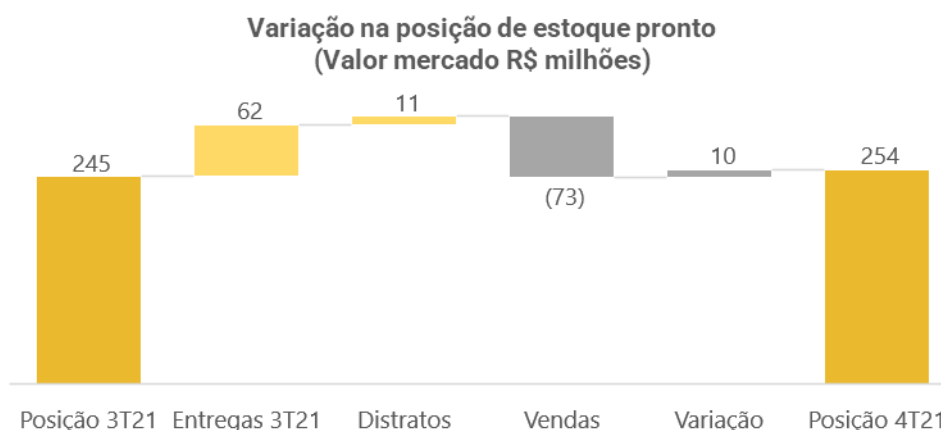
A tabela abaixo exibe as informações do estoque (% Tegra) ao final dos períodos por região e unidade de negócios:

Região	4T20	3T21	4T21
SP - Zona oeste	262.182	406.927	780.560
SP - Zona sul	431.485	494.752	922.177
SP - Zona leste	292.250	364.063	573.209
SP - Centro	37.792	1.109	-
SP - Zona norte	66.815	74.760	75.846
Campinas	127.044	210.748	186.563
Alphaville	92.262	61.281	39.214
Rio de Janeiro	554.463	374.607	418.584
Outras regiões (praças atuação de Tamboré)	27.312	5.315	53.126
Total Tegra	1.864.292	1.988.246	2.996.153
Total Tamboré	27.312	5.315	53.126
Total	1.891.603	1.993.561	3.049.279

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

Segmento	4T20	3T21	4T21
Alto	503	627	1.441
Médio alto	458	519	568
Médio	931	847	1.041
Total	1.892	1.994	3.049

O gráfico abaixo demonstra a evolução da posição do estoque pronto da Companhia ao longo do 4T21:



BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 4T21, o banco de terrenos da Companhia atingiu R\$ 6,8 bilhões e VGV (% Tegra) sendo 81% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 19% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre Região Metropolitana de São Paulo (90%), Rio de Janeiro (5%) e outros (5%).

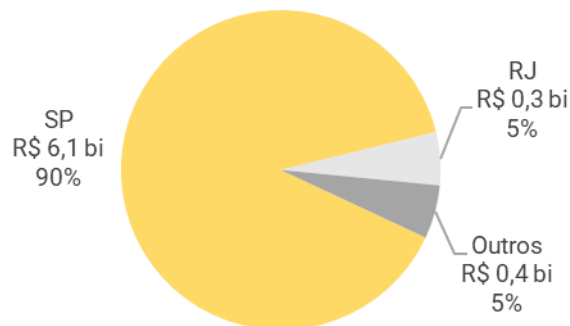
O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta.

Complementarmente, ao final do 4T21, a Companhia tinha um grupo de terrenos opionados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 4,2 bilhões de VGV.

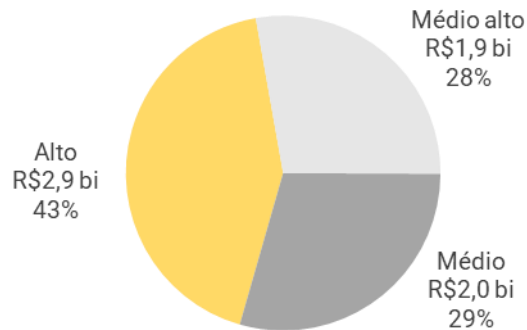
Banco de terrenos (4T21) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



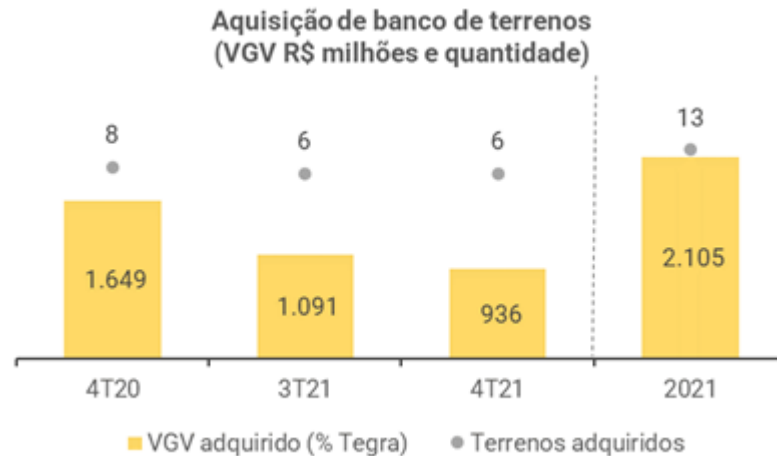
Banco de terrenos por estado (4T21) (%Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



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

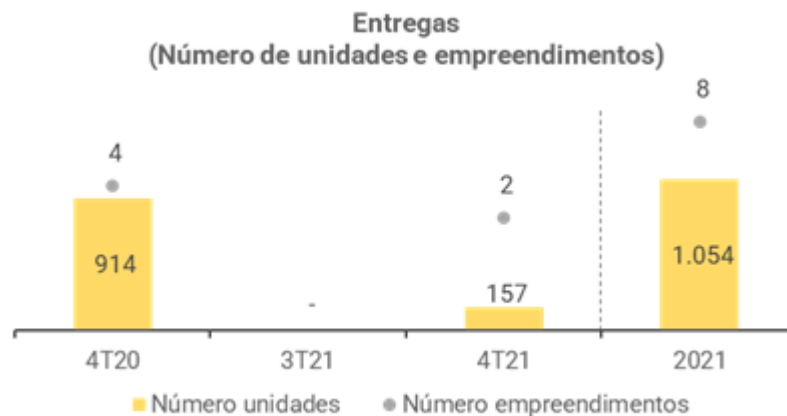


A Companhia adquiriu no 4T21 seis novos terrenos. Destes, três para incorporação vertical, nos segmentos de médio e médio-alto padrão, com R\$ 641 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra) e três para desenvolvimento urbano, nos segmentos de médio-alto e alto padrão, com R\$ 295 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra).



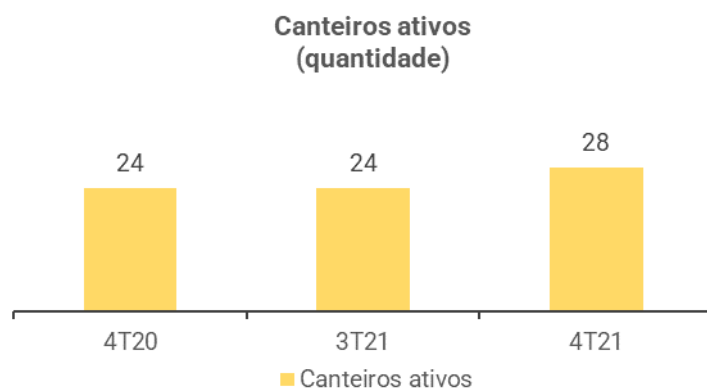
ENTREGAS

No 4T21, a Tegra realizou a entrega de dois empreendimentos: (i) Viso Moema (São Paulo – Zona Sul) no segmento de alto padrão com R\$ 97 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 88 unidades, (ii) Volp 40 (Rio de Janeiro) no segmento de alto padrão com R\$ 124 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 69 unidades.



OBRAS EM ANDAMENTO

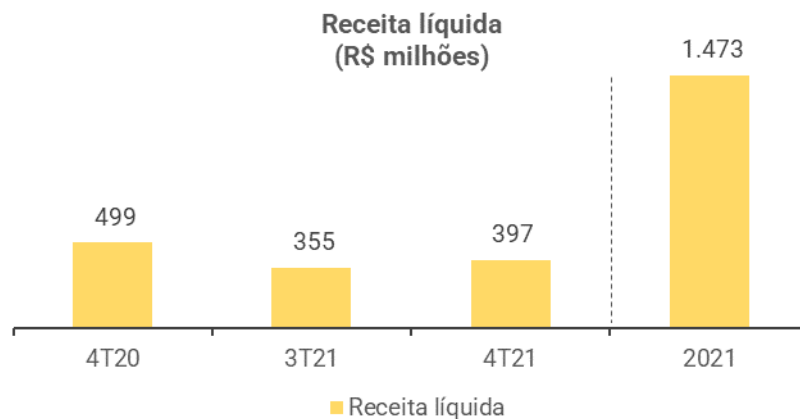
No fechamento do 4T21, a Companhia administrava 28 canteiros de obras ativos em comparação a 24 canteiros ativos no 3T21. O número aumentou em decorrência da entrega de dois empreendimentos e início de seis novas obras no período.



Performance econômico-financeira

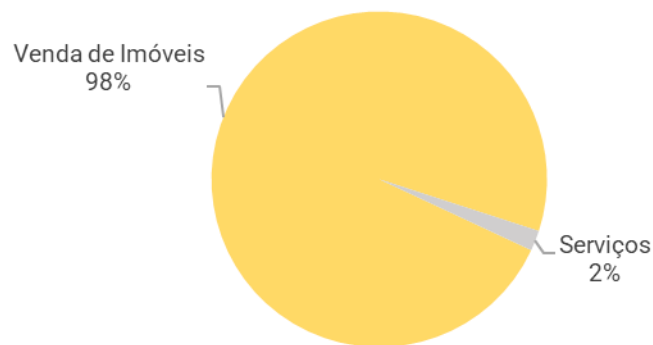
RECEITA

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



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

Composição por tipo de receita (4T21)

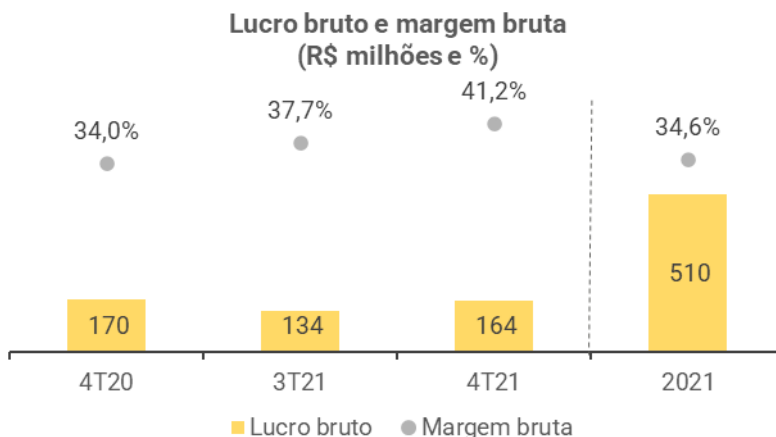


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 4T21, o lucro bruto foi de R\$ 164 milhões e representou um aumento de 22% em relação ao 3T21 em decorrência da melhoria da margem bruta operacional. Em 2021, o lucro bruto foi de R\$ 510 milhões e representou aumento de 200% em relação a 2020.

No 4T21, a margem bruta atingiu 41,2% e representou um aumento de 3,4 pontos percentuais em relação ao 3T21. A margem bruta do 4T21 foi impactada positivamente pelo efeito não recorrente no modelo de administração das obras da Companhia. Expurgando este efeito, a margem bruta ajustada no trimestre seria de

32,3%. Em 2021, a margem bruta totalizou 34,6% e permaneceu em linha com o ano de 2020 e, expurgando o efeito não recorrente mencionado, a margem bruta ajustada em 2021 seria de 33,2%.



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 4T21, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 935 milhões e representou uma redução de 12% em relação à receita de vendas a apropriar do 3T21.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 32,9% no 4T21 em comparação com 33,7% no 3T21 e teve uma redução de 0,8 pontos percentuais no período.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	4T20	3T21	4T21
Receita de vendas a apropriar	1.256.379	1.066.296	935.149
Custo orçado a apropriar	(840.128)	(707.054)	(627.333)
Resultado a apropriar	416.251	359.242	307.816
Margem bruta a apropriar (%)	33,1%	33,7%	32,9%

DESPESAS COMERCIAIS

No 4T21, as despesas comerciais foram de R\$ 41 milhões e aumentaram 102% em relação ao 3T21. Os principais motivos para o aumento no trimestre foram maior comissionamento de vendas em razão do aumento do volume vendido e promoção e propaganda dos lançamentos.

Despesas comerciais	4T20	3T21	4T21	2021
Comissão de vendas	(9.808)	(4.576)	(8.995)	(33.725)
Despesas comerciais	(10.279)	(1.482)	(6.017)	(10.022)
Estandes de vendas	(7.064)	(7.459)	(7.228)	(28.007)
Promoção e propaganda	(13.981)	(6.871)	(18.885)	(53.150)
Total	(41.132)	(20.388)	(41.125)	(124.904)
% da receita líquida	8,2%	5,7%	10,4%	8,5%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T21, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 47 milhões e representaram um aumento de 24% em relação ao 3T21.

Despesas gerais e administrativas	4T20	3T21	4T21	2021
Despesas com pessoal	(25.603)	(21.400)	(14.671)	(88.768)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(1.696)	(7.505)	(8.322)	(31.994)
Assessoria e consultoria	(5.361)	(11.486)	(12.851)	(36.106)
Despesas com luz, água e telefone	(270)	(252)	(1.828)	(2.930)
Despesas com viagens	(291)	(184)	(520)	(889)
Impostos e taxas	(5.477)	-	(776)	(776)
Outras despesas	(5.908)	2.666	(8.301)	(2.873)
Total	(44.606)	(38.161)	(47.269)	(164.336)
% da receita líquida	8,9%	10,7%	11,9%	11,2%

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

Conforme quadro abaixo, o saldo de outras despesas operacionais atingiu R\$ 28 milhões no 4T21:

Outras despesas operacionais	4T20	3T21	4T21	2021
Provisão para perdas de créditos esperadas	8	(614)	2.396	1.545
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	457	254	(382)	(706)
Despesas com demandas judiciais	(2.535)	(470)	(2.058)	(7.295)
Gastos com unidades	(5.880)	(2.313)	(2.282)	(9.038)
Gastos com outorga	-	-	(17.732)	(17.732)
Provisão para garantia	2.607	(3.570)	(1.341)	(18.312)
Custas judiciais	(13)	(235)	(2.139)	(2.669)
Depreciação e amortização	(3.002)	(2.895)	(2.760)	(11.526)
Redução ao valor realizável líquido	(2.579)	-	(2.116)	(2.116)
Outros	730	941	530	(1.575)
Total	(10.207)	(8.902)	(27.884)	(69.424)
% da receita líquida	2,0%	2,5%	7,0%	4,7%

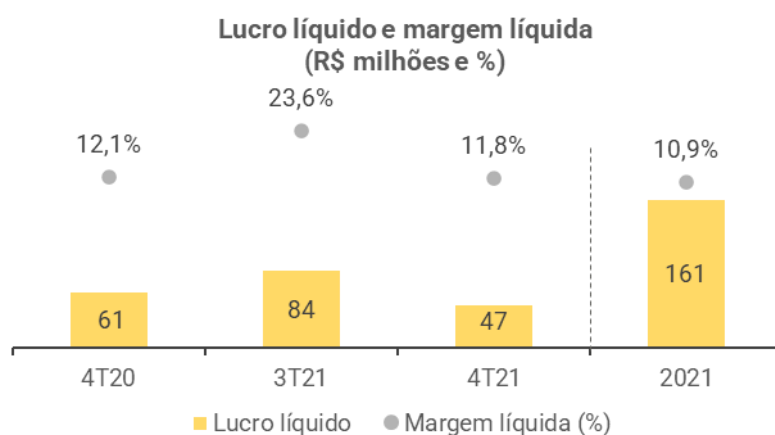
RESULTADO FINANCEIRO

Conforme o quadro abaixo, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 6 milhões no 4T21:

Resultado financeiro	4T20	3T21	4T21	2021
Juros de dívidas corporativas	(4.303)	(7.501)	(7.969)	(26.915)
Outras despesas financeiras	(1.794)	(2.891)	(1.730)	(9.751)
Despesas financeiras totais	(6.097)	(10.392)	(9.699)	(36.666)
Rendimentos de aplicações financeiras	2.569	7.497	11.039	25.434
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	2.517	4.433	1.719	9.273
Outras receitas financeiras	638	1.174	2.537	4.361
Receitas financeiras totais	5.724	13.104	15.295	39.068
Resultado financeiro líquido	(373)	2.712	5.596	2.402
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(7.944)	(6.417)	(6.480)	(24.231)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4T21, o lucro líquido atingiu R\$ 47 milhões e a margem líquida foi de 11,8%. A diminuição de 11,8 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 3T21 decorreu principalmente do aumento das despesas com vendas e gastos não recorrentes com outorga. Em 2021, o lucro líquido atingiu R\$ 161 milhões e representou aumento de 164% em relação a 2020. A margem líquida atingiu 10,9% em 2021 e apresentou redução de 1,2 pontos percentuais em relação a 2020.



CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) somou R\$ 1,8 bilhões ao final do 4T21 e permaneceu estável em relação ao 3T21.

Ao final do 4T21, o saldo do contas a receber totalizou R\$ 921 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Contas a receber	4T20	3T21	4T21
2021	485.009	204.621	-
2022	246.349	598.973	789.626
2023	11.651	56.445	80.701
2024	1.224	3.942	6.079
Após 2024	4.574	17.763	10.056
Vencidos	75.776	41.160	34.476
Total	824.583	922.904	920.938

O saldo de contas a receber é atualizado mensalmente pelo índice de inflação da construção civil (INCC) até a expedição do "habite-se", conforme as cláusulas contratuais com os clientes. Após esta etapa, o saldo do contas a receber passa a ser atualizado pela variação do índice de preços IGP-M ou IPCA, conforme o contrato de promessa de venda e compra com os clientes, e acrescido de juros remuneratórios.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 4T21, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 1,6 bilhões e permaneceu estável em relação ao 3T21.

Do saldo total de imóveis, o principal componente se refere a terrenos para incorporação futura que atingiram R\$ 962 milhões no 4T21.

Estoque de imóveis a comercializar	4T20	3T21	4T21
Terrenos para futuras incorporações	937.272	1.074.903	962.221
Imóveis em construção	413.850	437.543	532.148
Imóveis concluídos	166.052	117.551	115.072
Provisão para distratos	32.457	25.344	19.235
Mais Valia	8.354	7.323	7.019
Redução ao valor realizável líquido	(33.107)	(24.413)	(27.440)
Total	1.524.878	1.638.250	1.608.255

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 390 milhões no 4T21.

No 4T21, as permutas físicas estão avaliadas ao preço de custo e totalizam R\$ 270 milhões e o desembolso de caixa totaliza R\$ 119 milhões.

Obrigações associadas a compra terrenos	4T20	3T21	4T21
Obrigações por permutas	224.296	235.104	270.216
Contas a pagar por aquisição de terrenos	120.422	113.083	119.401
Total	344.718	348.187	389.617

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 608 milhões.

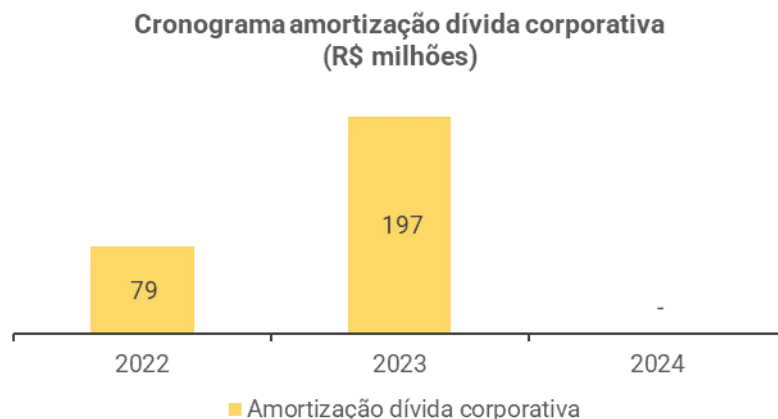
O endividamento total atingiu R\$ 632 milhões no 4T21, sendo composto por R\$ 356 milhões referentes a empréstimos de construção e R\$ 276 milhões referentes a empréstimos de capital de giro (dívidas corporativas).

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	4T20	3T21	4T21
Empréstimos de construção SFH	381.103	385.053	355.625
Empréstimos de capital de giro	236.908	288.457	276.378
Dívida bruta	639.445	673.510	632.003
Caixa	613.176	671.486	608.138
Dívida líquida	26.269	2.024	23.865
Dívida líquida (ex-SFH&CRI)	(376.268)	(383.029)	(331.760)
Patrimônio líquido	2.200.225	2.412.763	2.412.238
Dívida líquida / Patrimônio líquido	1,2%	0,1%	1,0%
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-17,1%	-15,9%	-13,8%

Em relação às dívidas de projetos, a Companhia contratou três novos planos empresários e iniciou desembolsos para suportar as obras iniciadas. No trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de três anos empresários.

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



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 4T21, a Tegra teve um consumo de caixa de R\$ 61 milhões, explicado majoritariamente pela redução da dívida bruta.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Fato Relevante publicado em fevereiro de 2022, a Companhia realizou a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações no valor total de R\$ 265 milhões. A emissão recebeu certificação “verde” conforme avaliação externa da consultoria Resultante ESG (SPO - Second Party Opinion). Os recursos obtidos serão utilizados para reforço de caixa para despesas relacionadas à construção, incorporação, aquisição de terrenos, despesas de marketing e despesas de vendas exclusivamente de projetos com certificação ambiental AQUA-HQE.

Em fevereiro de 2022, a Companhia realizou a venda de um terreno não estratégico localizado em Santana de Parnaíba pelo valor de R\$ 57 milhões.

Em março de 2022, a Companhia lançou três empreendimentos totalizando um VGV potencial (% Tegra) de R\$462 milhões: (i) Amaro em São Paulo com VGV potencial de R\$ 175 milhões e 254 unidades, (ii) Yard Cambuí em Campinas com VGV potencial de R\$ 142 milhões e 88 unidades, e (iii) Ares Saúde em São Paulo com VGV potencial de R\$ 145 milhões e 151 unidades.

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques de sustentabilidade do 4T21 foram:

- Número de empregos gerados totalizou 6.079 pessoas, sendo 950 diretos e 5.129 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 9.300 horas;
- Reciclagem do resíduo total gerado atingiu 97%;
- No 4T21, a Companhia obteve a certificação AQUA-HQE para 9 empreendimentos em São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas: Yard Cambuí, Amaro, Flua, Esfera, Ária Higienópolis, Ares Saúde, TEG Mooca, Soma Perdizes e L'Harmonie Vila Mariana. A Tegra encerrou o ano de 2021 com 16 empreendimentos com certificação AQUA-HQE;
- Manutenção do Programa de Voluntariado Tegra com ações em três instituições, sendo duas em São Paulo, e uma no Rio de Janeiro, com crianças sem vínculo familiar e com deficiência intelectual;
- Manutenção de ações e medidas de prevenção nos canteiros de obras e escritório visando resguardar pessoas e mitigar riscos associados à pandemia COVID-19.

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	4T20	3T21	4T21	Variação %	2021
Receita bruta operacional	525.808	362.508	422.822	-14,3%	1.529.498
Incorporação e vendas imobiliárias	505.301	379.807	415.050	-8,5%	1.498.742
Serviços prestados	20.507	(17.299)	7.772	-322,6%	30.756
Deduções da receita bruta	(26.639)	(7.273)	(25.542)	-71,5%	(56.615)
Receita líquida operacional	499.169	355.235	397.280	-10,6%	1.472.883
Custo das vendas realizadas	(329.605)	(221.234)	(233.731)	-5,3%	(962.926)
Custo das vendas realizadas	(321.661)	(214.818)	(227.251)	-5%	(938.695)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(7.944)	(6.417)	(6.480)	-1%	(24.231)
Lucro bruto	169.564	134.000	163.549	-18,1%	509.957
<i>Margem bruta</i>	34,0%	37,7%	41,2%	-3,4p.p	34,6%
<i>Margem bruta ex-juros</i>	35,6%	39,5%	42,8%	-3,3p.p	36,3%
Despesas operacionais	(95.945)	(67.451)	(116.278)	-42,0%	(358.664)
Despesas com vendas	(41.132)	(20.388)	(41.125)	-50%	(124.904)
Despesas gerais e administrativas	(44.606)	(38.161)	(47.269)	-19%	(164.336)
Outras (despesas) e receitas	(10.207)	(8.902)	(27.884)	-68%	(69.424)
Resultado de equivalência patrimonial	9.023	13.196	(14.356)	-191,9%	10.798
Resultado financeiro	(373)	2.712	5.596	-51,5%	2.402
Receitas financeiras	5.724	13.104	15.295	-14,3%	39.068
Despesas financeiras	(6.097)	(10.392)	(9.699)	7,1%	(36.666)
Lucro operacional	82.269	82.458	38.511	114,1%	164.493
Imposto de renda e contribuição social	(21.739)	1.257	8.250	-84,8%	(3.750)
Corrente	(12.026)	(7.553)	(8.962)	-15,7%	(32.184)
Diferido	(9.713)	8.810	17.212	-48,8%	28.434
Lucro líquido antes de minoritários	60.530	83.715	46.761	79,0%	160.743
Participação de minoritários	(974)	(3.239)	(3.326)	-2,6%	(8.687)
Lucro líquido do período	59.556	80.475	43.435	85,3%	152.056
<i>Margem líquida</i>	11,9%	22,7%	10,9%	11,7p.p	10,3%
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	12,1%	23,6%	11,8%	11,8p.p	10,9%

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	4T21	3T21	4T20
Circulante	2.471.104	2.545.852	2.156.794
Caixa e equivalentes de caixa	586.089	647.312	576.761
Aplicações financeiras	22.049	24.174	36.415
Contas a receber de clientes	785.409	749.520	566.688
Estoques de imóveis a comercializar	918.504	974.977	864.410
Tributos a compensar	8.587	9.405	19.520
Dividendos a receber	10.892	18.805	12.223
Despesas antecipadas	30.875	33.756	36.115
Outros ativos	108.699	87.903	44.662
Não circulante	1.529.322	1.380.493	1.498.739
Contas a receber de clientes	92.326	128.363	257.895
Estoques de imóveis a comercializar	689.751	663.273	660.468
Tributos diferidos	30.581	13.693	16.424
Contas a receber de partes relacionadas	15.042	7.572	7.003
Adiantamento para futuro aumento de capital	24.319	53.608	71.701
Outros ativos	1.404	4.294	7.463
Investimentos	412.498	251.459	222.507
Imobilizado	54.241	48.141	42.039
Intangível	209.160	210.090	213.239
Total ativo	4.000.426	3.926.345	3.655.533
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4T21	3T21	4T20
Circulante	552.990	572.185	647.400
Empréstimos e financiamentos	87.287	94.466	205.781
Fornecedores	53.324	70.112	64.668
Partes relacionadas	40.177	25.371	10.797
Arrendamento mercantil	3.885	1.930	3.756
Adiantamentos de clientes	139.805	171.929	134.433
Contas a pagar por aquisição de terrenos	60.486	52.817	78.553
Salários e encargos a pagar	39.360	35.752	28.818
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	14.596	11.631	18.194
Tributos diferidos	10.047	12.000	4.544
Provisões	17.132	58.898	46.933
Dividendos a pagar	44.524	2.824	17.540
Outros passivos	42.367	34.455	33.383
Não circulante	1.035.198	942.693	807.908
Empréstimos e financiamentos	544.716	579.044	433.664
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	786
Adiantamentos de clientes	350.701	259.630	234.665
Arrendamento mercantil	13.836	16.574	17.002
Partes relacionadas	-	314	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	58.915	60.266	41.869
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	23	7.030
Tributos diferidos	27.077	25.093	49.188
Provisões	39.930	1.749	23.704
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.390.616	2.384.496	2.181.732
Capital Social	295.069	295.069	215.069
Reserva de capital	1.920.052	1.921.255	1.921.255
Reserva de lucros	175.495	59.552	45.408
Lucros Acumulados	-	108.620	-
Participação de acionistas não controladores	21.622	26.971	18.493
Total Passivo e Patrimônio	4.000.426	3.926.345	3.655.533

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	4T20	3T21	4T21	2021
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	82.269	82.458	38.512	164.493
Ajustes por:				
Equivalência Patrimonial	(9.023)	(13.196)	14.356	(10.798)
Depreciação e Amortização	10.234	3.528	3.064	16.203
Provisões	500	5.149	11.407	22.349
Juros	4.813	6.374	8.215	23.374
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(1.361)	(208)	98	443
Receita de apropriação de permuta física	(12.938)	(33.722)	(27.135)	(90.164)
Cancelamento de ações		-	(1.204)	(1.204)
Variação dos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	(82.092)	(21.690)	1.966	(41.649)
Estoque de imóveis a comercializar	90.245	(119.403)	28.082	(67.164)
Tributos a compensar	(8.056)	4.278	818	10.933
Despesas antecipadas	(5.247)	6.688	2.881	5.240
Outros ativos	(9.508)	2.410	(18.620)	(58.941)
Partes relacionadas	6.469	12.401	(1.698)	12.621
Fornecedores	(10.562)	(12.390)	(16.788)	(11.344)
Adiantamento de clientes	36.748	86.275	(50.002)	75.488
Obrigações por permutas		-	136.084	136.084
Impostos e contribuições correntes e diferidos	15.254	7.723	17.765	34.159
Provisões	(8.656)	(15.140)	(6.967)	(39.165)
Salários e encargos a pagar		3.815	3.608	10.542
Contas a pagar por aquisição de terrenos	46.428	27.997	6.318	(1.021)
Outros passivos	4.319	1.679	7.912	8.983
Juros pagos	(8.103)	(9.935)	(17.284)	(46.686)
Recebimento e adiantamento de dividendos	-	13.650	18.805	28.745
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.771)	(15.302)	(23.299)	(72.065)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	130.962	23.438	136.893	109.456
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgates de aplicações financeiras	14.813	11.500	2.492	15.612
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.795)	(3.791)	(8.028)	(20.092)
Redução (Aumento) de capital nas investidas	6.000	(30.788)	(177.560)	(212.892)
Recebimento por venda de investimento em participação societária		15.261	-	15.261
Adiantamento para futuro aumento de capital	(12.137)	(7.733)	29.289	40.375
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	2.881	(15.551)	(153.807)	(161.736)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamento de juros com empréstimos	(125.931)	(203.025)	(178.384)	(613.004)
Pagamentos de instrumentos financeiros		(786)	-	(786)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	106.286	206.395	138.470	602.780
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.351)	(1.656)	(1.465)	(5.906)
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	8.836	-	-	-
Contribuições de capital de acionista	455.051	-	-	-
Custo com captações de empréstimos	-	155	157	(934)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	(2.400)	(2.472)	(345)
Aumento de capital social	-	80.000	-	80.000
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	-	1.064	(615)	(197)
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	442.891	79.747	(44.309)	61.608
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	576.734	87.634	(61.223)	9.328
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27	559.678	647.312	576.761
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	576.761	647.312	586.089	586.089
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	576.734	87.634	(61.223)	9.328

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	RJ	Adquirido	Tegra	57	57
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	120	120
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	131	65
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	58	29
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	237	237
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 15	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 16	SP	Adquirido	Tegra	120	108
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	414	414
Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	157	157
Terreno 19	SP	Contratado	Tegra	189	189
Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	150	150
Terreno 21	SP	Contratado	Tegra	182	182
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	232	232
Terreno 23	SP	Contratado	Tegra	227	227
Terreno 24	SP	Contratado	Tegra	234	234
Terreno 25	SP	Adquirido	Tegra	147	147
Terreno 26	SP	Contratado	Tegra	197	197
Terreno 27	SP	Contratado	Tegra	226	113
Terreno 28	SP	Contratado	Tegra	395	395
Terreno 29	SP	Contratado	Tegra	253	253
Terreno 30	SP	Adquirido	Tegra	174	174
Terreno 31	SP	Adquirido	Tegra	156	156
Terreno 32	RJ	Adquirido	Tegra	310	310
Total Tegra				6.277	5.531

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	MG	Adquirido	Tamboré	65	51
Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 3	SP	Adquirido	Tamboré	89	54
Terreno 4	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 14	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 15	MG	Adquirido	Tamboré	193	117
Terreno 16	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	88	59
Terreno 18	MS	Adquirido	Tamboré	86	56
Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	95	95
Total Tamboré				2.256	1.317

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			4T21
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	5%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	32%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	28%
TEG Mooca	jun-21	Médio	19%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	42%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	34%
TEG Mansões	mar-21	Médio	20%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	44%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	30%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alto	48%
Square Garden	out-20	Alto	52%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	41%
TEG Corazza	mar-20	Médio	71%
DSG Itaim	dez-19	Médio alto	79%
Campo dos Afonsos Residencial Club	nov-19	Médio	91%
D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Médio alto	77%
GIO	nov-19	Alto	72%
TEG Vila Guilherme	nov-19	Médio	78%
TEG Sacomã	nov-19	Médio	83%
Zahle Jardins	nov-19	Médio alto	79%
Sofi Campo Belo	out-19	Alto	66%
Lume	ago-19	Médio alto	97%
Universo Tatuapé - Estrela	ago-19	Médio	85%
Universo Tatuapé - Astro	ago-19	Médio	76%
Brooklin Bricks	ago-19	Médio alto	86%
Ayla	jun-19	Alto	92%
Il Bosco	dez-18	Alto	83%
Il Faro	dez-18	Alto	88%

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
TEG Mansões	Campinas	mar/21	Tegra	Médio	92.645	92.645	12.098	185
Gravura Perdizes	SP - Zona oeste	abr/21	Tegra	Alto	231.520	231.520	16.323	162
Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr/21	Tegra	Médio alto	139.596	139.596	11.092	147
TEG Mooca	SP - Zona leste	jun/21	Tegra	Médio	116.636	116.636	14.311	240
Reserva Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	jun/21	Tegra	Médio alto	198.197	77.158	17.206	171
Alenza Cambuí	Campinas	jul/21	Tegra	Alto	119.262	119.262	9.932	60
Soma Perdizes	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Médio alto	126.844	126.844	8.815	256
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Alto	304.312	213.019	19.538	207
Flua	Rio de Janeiro	out/21	Tegra	Alto	96.144	96.144	9.026	105
Elo Duo - Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	out/21	Tegra	Alto	217.381	153.840	21.650	376
Ária Higienópolis	SP - Zona sul	nov/21	Tegra	Alto	284.346	284.346	15.157	371
L'Harmonie	SP - Zona sul	dez/21	Tegra	Alto	218.151	218.151	14.648	141
Universo Tatuapé - Esfera	SP - Zona leste	dez/21	Tegra	Médio	228.044	228.044	24.377	275
Jundiaí	Estado de SP	dez/21	Tamboré	Alto	93.888	93.888	145.563	126
Total Tegra					2.373.078	2.097.205	194.174	2.696
Total Tamboré					93.888	93.888	145.563	126
Total					2.466.966	2.191.094	339.737	2.822

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

#	Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
1	East Side Méier	Rio de Janeiro	set/18	mar/21	16.030	96.667	96.667	255	100%
2	The Lake	Alphaville	out/17	mar/21	22.978	159.673	159.673	66	100%
3	Sartoria	Campinas	mai/18	abr/21	15.242	125.374	125.374	106	100%
4	Key Moema	SP - Zona sul	out/18	abr/21	8.124	109.443	109.443	124	100%
5	Grand Guanabara One	Campinas	jun/18	jun/21	12.210	83.886	54.526	106	65%
6	Grand Guanabara Duo	Campinas	jun/18	jun/21	20.394	143.682	93.394	240	65%
7	Viso Moema	SP - Zona sul	dez/18	dez/21	8.509	121.100	96.880	88	80%
8	Volp 40	Rio de Janeiro	dez/18	dez/21	8.387	124.135	124.135	69	100%
Total					111.873	963.961	860.092	1.054	

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. foram contratados em 2022 para os serviços de auditoria externa, e também de emissão de relatório de asseguarção do Relatório de Sustentabilidade Tegra ano base 2021.