

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	16
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	97
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	570.071.893
Preferenciais	0
Total	570.071.893
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.781.182	2.638.742
1.01	Ativo Circulante	347.321	168.005
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	160.550	13.365
1.01.06	Tributos a Recuperar	368	27
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.904	7.652
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	177.499	146.961
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	177.499	146.961
1.01.08.01.01	Outros ativos	21	32
1.01.08.01.02	Dividendos a receber	177.478	146.929
1.02	Ativo Não Circulante	2.433.861	2.470.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	304.371	457.117
1.02.01.05	Estoques	0	5.617
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	304.371	451.500
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	16.807	17.767
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	287.564	433.733
1.02.02	Investimentos	2.129.445	2.013.547
1.02.04	Intangível	45	73

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.781.182	2.638.742
2.01	Passivo Circulante	62.516	163.544
2.01.02	Fornecedores	6	869
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6	869
2.01.03	Obrigações Fiscais	42	7
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	42	7
2.01.03.01.02	Tributos correntes e parcelamentos a pagar	42	7
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	27.658	121.959
2.01.05	Outras Obrigações	34.810	40.709
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	27.065	18.955
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	27.065	18.955
2.01.05.02	Outros	7.745	21.754
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	14.145
2.01.05.02.04	Outros passivos	7.745	7.609
2.02	Passivo Não Circulante	334.170	293.466
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	207.866	65.780
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	207.866	65.780
2.02.02	Outras Obrigações	39.986	121.656
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	39.986	120.870
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	39.986	120.870
2.02.02.02	Outros	0	786
2.02.02.02.03	Instrumentos financeiros derivativos	0	786
2.02.04	Provisões	86.318	106.030
2.03	Patrimônio Líquido	2.384.496	2.181.732
2.03.01	Capital Social Realizado	295.069	215.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.921.255	1.921.255
2.03.04	Reservas de Lucros	59.552	45.408
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	108.620	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	277	1.339	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-634	-1.032	0	0
3.03	Resultado Bruto	-357	307	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	84.736	122.162	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.909	-7.084	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	471	-1.800	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	87.174	131.046	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	84.379	122.469	0	0
3.06	Resultado Financeiro	-3.904	-13.849	0	0
3.06.01	Receitas Financeiras	2.385	3.362	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.289	-17.211	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	80.475	108.620	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	80.475	108.620	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	80.475	108.620	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21079	0,28451	0	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,19878	0,26829	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	80.475	108.620	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	80.475	108.620	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	130.476	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.255	0
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	108.620	0
6.01.01.02	Depreciação e amortização	28	0
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-131.046	0
6.01.01.04	Amortização de mais valia	1.031	0
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	3.342	0
6.01.01.06	Juros e variação monetária	10.770	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	137.731	0
6.01.02.02	Tributos a compensar	-341	0
6.01.02.03	Despesas antecipadas	-1.252	0
6.01.02.04	Outros ativos	-933	0
6.01.02.05	Partes relacionadas (ativo)	960	0
6.01.02.06	Fornecedores	-863	0
6.01.02.07	Impostos e contribuições correntes e diferidos	35	0
6.01.02.08	Outros passivos	135	0
6.01.02.09	Partes relacionadas (passivo)	-72.774	0
6.01.02.10	Juros pagos	-8.816	0
6.01.02.11	Recebimento e adiantamento de dividendos	221.580	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-104.994	0
6.02.01	Recebimento por venda de investimento em participação societária	15.261	0
6.02.02	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-266.424	0
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	146.169	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	121.703	84.994
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-76.686	0
6.03.02	Pagamentos de instrumentos financeiros	-786	0
6.03.03	Aquisição de empréstimos e financiamentos	120.266	0
6.03.04	Custo com captações de empréstimos	-1.091	0
6.03.05	Aumento de capital social	80.000	84.994
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	147.185	84.994
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.365	27
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	160.550	85.021

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732
5.04	Transações de Capital com os Sócios	80.000	0	14.144	0	0	94.144
5.04.01	Aumentos de Capital	80.000	0	0	0	0	80.000
5.04.08	Devolução de Dividendos	0	0	14.144	0	0	14.144
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.620	0	108.620
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	108.620	0	108.620
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	295.069	1.921.255	59.552	108.620	0	2.384.496

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	30	0	-3	0	0	27
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	30	0	-3	0	0	27
5.04	Transações de Capital com os Sócios	215.039	1.909.083	0	0	0	2.124.122
5.04.01	Aumentos de Capital	215.039	1.909.083	0	0	0	2.124.122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	215.069	1.909.083	-3	0	0	2.124.149

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	1.773	0
7.01.02	Outras Receitas	1.773	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.917	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.466	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.451	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.144	0
7.04	Retenções	-28	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-28	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.172	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	134.408	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	131.046	0
7.06.02	Receitas Financeiras	3.362	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	126.236	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	126.236	0
7.08.01	Pessoal	69	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	69	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	336	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.211	0
7.08.03.01	Juros	17.211	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	108.620	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	108.620	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	3.926.345	3.655.533
1.01	Ativo Circulante	2.545.852	2.156.794
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	647.312	576.761
1.01.02	Aplicações Financeiras	24.174	36.415
1.01.03	Contas a Receber	749.520	566.688
1.01.04	Estoques	974.977	864.410
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.405	19.520
1.01.07	Despesas Antecipadas	33.756	36.115
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	106.708	56.885
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	106.708	56.885
1.01.08.01.01	Dividendos a receber	18.805	12.223
1.01.08.01.02	Outros ativos	87.903	44.662
1.02	Ativo Não Circulante	1.380.493	1.498.739
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	870.803	1.020.954
1.02.01.04	Contas a Receber	128.363	257.895
1.02.01.05	Estoques	663.273	660.468
1.02.01.07	Tributos Diferidos	13.693	16.424
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	61.180	78.704
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	7.572	7.003
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento do capital	53.608	71.701
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.294	7.463
1.02.02	Investimentos	251.459	222.507
1.02.03	Imobilizado	48.141	42.039
1.02.04	Intangível	210.090	213.239

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	3.926.345	3.655.533
2.01	Passivo Circulante	572.185	647.400
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	35.752	28.818
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	35.752	28.818
2.01.02	Fornecedores	70.112	64.668
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	70.112	64.668
2.01.02.01.01	Fornecedores	70.112	64.668
2.01.03	Obrigações Fiscais	23.631	22.738
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.000	4.544
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	12.000	4.544
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	11.631	18.194
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	11.631	18.194
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	94.466	205.781
2.01.05	Outras Obrigações	289.326	278.462
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	25.371	10.797
2.01.05.02	Outros	263.955	267.665
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.824	17.540
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	1.930	3.756
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	171.929	134.433
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	52.817	78.553
2.01.05.02.07	Outros passivos	34.455	33.383
2.01.06	Provisões	58.898	46.933
2.01.06.02	Outras Provisões	58.898	46.933
2.01.06.02.04	Provisões	58.898	46.933
2.02	Passivo Não Circulante	942.693	807.908
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	579.044	433.664
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	579.044	433.664
2.02.02	Outras Obrigações	336.807	301.352
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	314	0
2.02.02.02	Outros	336.493	301.352
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	23	7.030
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	259.630	234.665
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	16.574	17.002
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	60.266	41.869
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	786
2.02.03	Tributos Diferidos	25.093	49.188
2.02.04	Provisões	1.749	23.704
2.02.04.02	Outras Provisões	1.749	23.704
2.02.04.02.04	Provisões	1.749	23.704
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.411.467	2.200.225
2.03.01	Capital Social Realizado	295.069	215.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.921.255	1.921.255
2.03.04	Reservas de Lucros	59.552	45.408
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	108.620	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	26.971	18.493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	355.235	1.075.603	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-221.235	-729.195	0	0
3.03	Resultado Bruto	134.000	346.408	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-54.255	-217.233	0	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.389	-83.779	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.056	-125.833	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.006	-32.775	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.196	25.154	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	79.745	129.175	0	0
3.06	Resultado Financeiro	2.712	-3.194	0	0
3.06.01	Receitas Financeiras	13.104	23.773	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.392	-26.967	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	82.457	125.981	0	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.257	-12.000	0	0
3.08.01	Corrente	-7.553	-23.222	0	0
3.08.02	Diferido	8.810	11.222	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	83.714	113.981	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	83.714	113.981	0	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	80.475	108.620	0	0
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.239	5.361	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21079	0,28451	0	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,19878	0,26829	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	83.714	113.981	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	83.714	113.981	0	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	80.475	108.620	0	0
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.239	5.361	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.437	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	77.383	0
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	125.981	0
6.01.01.02	Rendimento das aplicações financeiras	-978	0
6.01.01.03	Depreciação e amortização	8.766	0
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	345	0
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	2.793	0
6.01.01.06	Provisão (reversão) para demandas judiciais	5.237	0
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-63.029	0
6.01.01.08	Provisão de garantia	16.971	0
6.01.01.09	Reversão valor realizável líquido nos estoques	-8.694	0
6.01.01.10	Provisão para distrato - parcela de estoques	7.113	0
6.01.01.12	Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	851	0
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	-13.329	0
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-25.154	0
6.01.01.15	Amortização da mais valia	1.031	0
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	3.342	0
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	2.187	0
6.01.01.18	Juros e variação monetária	13.950	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-104.820	0
6.01.02.01	Contas a receber	-43.615	0
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-95.246	0
6.01.02.03	Tributos a compensar	10.115	0
6.01.02.04	Despesas antecipadas	2.359	0
6.01.02.05	Outros ativos	-40.321	0
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	-569	0
6.01.02.07	Fornecedores	5.444	0
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	125.490	0
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	16.394	0
6.01.02.10	Provisões	-32.198	0
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	6.934	0
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-7.339	0
6.01.02.13	Outros passivos	1.072	0
6.01.02.14	Partes relacionadas (passivo)	14.888	0
6.01.02.15	Juros pagos	-29.402	0
6.01.02.16	Recebimento e adiantamento de dividendos	9.940	0
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-48.766	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.929	0
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	13.120	0
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-12.064	0
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-35.332	0
6.02.04	Recebimento por venda de investimento em participação societária	15.261	0
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	11.086	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	105.917	84.994

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-434.620	0
6.03.02	Pagamentos de instrumentos financeiros	-786	0
6.03.03	Aquisição de empréstimos e financiamentos	464.310	0
6.03.04	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-4.441	0
6.03.05	Custo com captações de empréstimos	-1.091	0
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas não controladores	2.127	0
6.03.07	Aumento de capital social	80.000	84.994
6.03.08	Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	418	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	70.551	84.994
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	576.761	27
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	647.312	85.021

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732	18.493	2.200.225
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	215.069	1.921.255	45.408	0	0	2.181.732	18.493	2.200.225
5.04	Transações de Capital com os Sócios	80.000	0	14.144	0	0	94.144	3.117	97.261
5.04.01	Aumentos de Capital	80.000	0	0	0	0	80.000	418	80.418
5.04.08	Devolução de Dividendos	0	0	14.144	0	0	14.144	2.699	16.843
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.620	0	108.620	5.361	113.981
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	108.620	0	108.620	5.361	113.981
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	295.069	1.921.255	59.552	108.620	0	2.384.496	26.971	2.411.467

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	30	0	-3	0	0	27	0	27
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	30	0	-3	0	0	27	0	27
5.04	Transações de Capital com os Sócios	215.039	1.909.083	0	0	0	2.124.122	17.647	2.141.769
5.04.01	Aumentos de Capital	215.039	1.909.083	0	0	0	2.124.122	17.647	2.141.769
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	215.069	1.909.083	-3	0	0	2.124.149	17.647	2.141.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	1.105.825	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	996.856	0
7.01.02	Outras Receitas	109.820	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-851	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-906.269	0
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-758.144	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-156.819	0
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	8.694	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	199.556	0
7.04	Retenções	-8.766	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.766	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	190.790	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.927	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.154	0
7.06.02	Receitas Financeiras	23.773	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	239.717	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	239.717	0
7.08.01	Pessoal	86.769	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	76.178	0
7.08.01.02	Benefícios	6.682	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.909	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.000	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.967	0
7.08.03.01	Juros	26.967	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	113.981	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	108.620	0
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.361	0

Comentário do Desempenho



**Relações com
Investidores**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T21

Relações com Investidores Divulgação de resultados 3T21

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 2T21

São Paulo, 16 de novembro de 2021 - 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 terceiro trimestre do ano corrente (3T21). 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 3T21

Performance operacional (% Tegra)	• Lançamentos de R\$119 mi • Vendas brutas de R\$275 mi, VSO trimestral de 12,6% e VSO LTM de 50,0% • Vendas de estoque pronto de R\$107 mi • Estoque total de R\$2,0 bi a valor de mercado • Posição de landbank adquirido e contratado de R\$7,8 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$4,8 bi VGV
Performance financeira	• Receita líquida operacional de R\$355 mi • Lucro bruto de R\$134 mi e margem bruta de 37,7% • Lucro líquido de R\$84 mi e margem líquida de 23,6%
Liquidez e endividamento	• Caixa bruto de R\$671 mi e dívida bruta de R\$674 mi • Geração de caixa operacional de R\$23 mi e variação de caixa total de R\$88 mi • Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 29,8% e líquido de 0,1%

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

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

Sumário

DESTAQUES DO 3T21	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	18
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 terceiro trimestre do ano corrente (3T21).

Em julho de 2021, a Tegra lançou em Campinas um empreendimento: Alenza Cambuí, do segmento de alto padrão, com R\$119 milhões de VGV de lançamento e 60 unidades.

Durante o 3T21, a Companhia registrou boa performance de vendas e continuada absorção dos estoques. As vendas brutas (% Tegra) no trimestre totalizaram R\$275 milhões, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$91 milhões e o volume vendido de estoque pronto R\$107 milhões. A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 12,6% ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 13,1%. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 50,0%.

A Companhia adquiriu quatro novos terrenos em São Paulo para incorporação vertical no segmento médio-alto padrão, com R\$958 milhões de VGV de lançamento e contratou dois terrenos para desenvolvimento urbano no estado de São Paulo, com R\$133 milhões de VGV de lançamento.

O banco de terrenos adquiridos e opconados da Companhia (% Tegra) totaliza no momento R\$7,8 bilhões sendo 85% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 15% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

A receita líquida operacional atingiu R\$355 milhões no 3T21 e representou uma redução de 16% em relação ao 2T21 principalmente em razão do menor volume de lançamentos.

O lucro bruto foi de R\$134 milhões no 3T21 e representou um crescimento de 9% em relação ao 2T21 em decorrência da melhoria da margem bruta operacional, apesar da queda na receita líquida no trimestre.

A margem bruta totalizou 37,7% no 3T21 e representou um aumento de 8,7 pontos percentuais em relação ao 2T21. No 3T21, a margem bruta foi impactada positivamente pelo reconhecimento contábil de economias nos custos orçados dos projetos entregues e em andamento, bem como por uma contribuição positiva da venda de estoque de projetos novos que carregam margens brutas superiores às margens de projetos antigos que, por sua vez, tiveram uma menor representatividade nas vendas do trimestre.

O lucro líquido atingiu R\$84 milhões no 3T21 e a margem líquida foi de 23,6%. O aumento de 17,7 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 2T21 decorreu principalmente da melhor performance no lucro bruto, das menores despesas com vendas e lançamentos e do melhor resultado com a eficiência de impostos.

O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$1.994 milhões e 2.837 unidades ao final de setembro de 2021, e apresentou uma redução de 3% em relação ao fechamento de junho de 2021 em termos de VGV. A composição atual do estoque é bastante equilibrada em termos percentuais de VGV: 14% estoque pronto, 54% estoque em construção e 32% estoque de lançamentos.

No 3T21, a Tegra teve uma geração de caixa operacional de R\$23 milhões e uma variação no caixa total de R\$88 milhões principalmente em decorrência do aporte de capital de R\$80 milhões da acionista controladora, conforme mencionado em eventos subsequentes no relatório divulgado no 2T21.

Ao final de setembro de 2021, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$671 milhões e o endividamento total atingiu R\$674 milhões, sendo R\$385 milhões em dívidas de projetos e R\$288 milhões em dívidas corporativas.

No 3T21, a Tegra realizou a rolagem de endividamento no montante de R\$ 40 milhões junto à instituição financeira parceira.

Relações com Investidores Divulgação de resultados 3T21

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

No 3T21, a Companhia verificou uma maior retomada das atividades do setor, passada a fase de restrições mais severas em decorrência da pandemia de COVID-19 .

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

Em julho de 2021, a Tegra publicou, pelo segundo ano consecutivo, seu relatório anual de sustentabilidade auditado pela Ernst & Young, reforçando seu compromisso e transparência com stakeholders.

No mesmo mês, a Companhia recebeu o Certificado Empreendedor AQUA, emitido pela Fundação Vanzolini e que atesta a alta qualidade ambiental e eficiência dos empreendimentos Tegra.

Em outubro de 2021, a Tegra foi vencedora do Prêmio Master Imobiliário, na categoria “Empreendimento Residencial”, com o empreendimento Gabell Jardins. O prêmio foi criado em 1994 pela Fiabci-Brasil e o Secovi-SP, e visa estimular e destacar os projetos do setor imobiliário.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

Resumo de indicadores

Indicadores	2T21	3T21	Var (%)	9M21
Lançamentos				
Empreendimentos lançados	4	1	-75%	6
VGV lançamentos (100%)	685.949	119.262	-83%	897.857
VGV lançamentos (% Tegra)	564.911	119.262	-79%	776.818
Participação Tegra	82%	100%	n.a.	87%
Número de unidades lançadas	720	60	-92%	965
Área útil das unidades lançadas (m²)	58.933	9.932	-83%	80.963
Vendas				
Vendas brutas (100%)	398.084	316.839	-20%	1.027.848
Vendas brutas (% Tegra)	345.370	274.892	-20%	893.876
Participação Tegra	87%	87%	n.a.	87%
Número de unidades vendidas	612	479	-22%	1.609
Área útil das unidades vendidas (m²)	49.280	45.549	-8%	156.928
VSO trimestral (% Tegra)	14,6%	12,6%	-2,0 p.p.	36,0%
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	21,9%	13,1%	-8,9 p.p.	33,5%
VSO LTM (% Tegra)	49,8%	50,0%	0,3 p.p.	50,0%
VGV distratos (100%)	43.635	48.752	+12%	138.206
VGV distratos (% Tegra)	40.148	40.470	+1%	119.736
Número de unidades distratadas	70	67	-4%	206
Entregas				
Número de empreendimentos entregues	4	-	n.a.	6
Número de unidades entregues	576	-	n.a.	897
Área útil entregue (m²)	55.969	-	n.a.	93.146
Banco de terrenos (VGV)				
Banco de terrenos - VGV (100%)	8.298.464	9.437.281	+14%	9.437.281
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	6.826.946	7.814.763	+14%	7.814.763
Dados financeiros				
Receita operacional líquida	424.907	355.235	-16%	1.075.603
Lucro bruto	123.465	134.001	+9%	346.408
Margem bruta	29,1%	37,7%	8,7 p.p.	32,2%
Lucro líquido	25.034	83.715	+234%	113.981
Margem líquida	5,9%	23,6%	17,7 p.p.	10,6%
ROE anualizado	4,5%	14,6%	10,1 p.p.	6,3%
Receitas a apropriar	1.179.254	1.066.296	-10%	1.066.296
Custos a apropriar	(787.405)	(707.054)	-10%	(707.054)
Resultado a apropriar	391.849	359.242	-8%	359.242
Margem dos resultados a apropriar	33,2%	33,7%	0,5 p.p.	33,7%
Dívida líquida	73.601	2.024	-97%	2.024
Dívida líquida (ex-SFH)	(273.856)	(383.029)	+40%	(383.029)
Patrimônio líquido	2.246.688	2.412.763	+7%	2.412.763
Dívida líquida / Patrimônio líquido	3,3%	0,1%	-3,2 p.p.	0,1%
Ativos totais	3.702.354	3.922.676	+6%	3.922.676
Geração/consumo caixa (operacional)	(56.246)	23.438	-142%	(27.437)

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

Performance Operacional

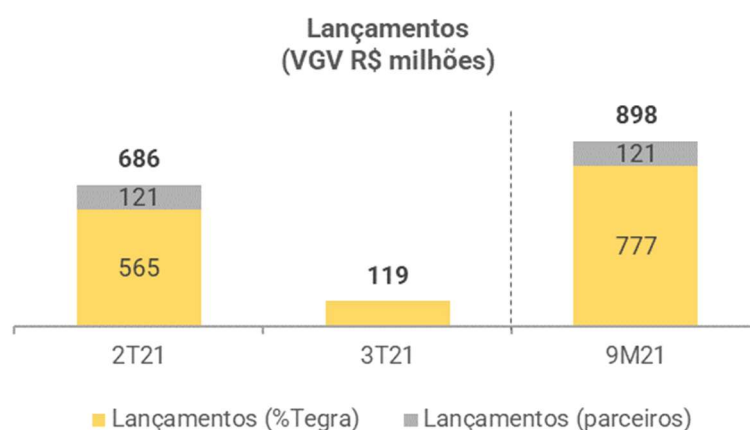
LANÇAMENTOS

No 3T21, a Tegra lançou 1 empreendimento que totalizou R\$119 milhões no VGV de lançamento (%Tegra) e apresentou uma redução de 79% em comparação com o 2T21.

Em julho de 2021, foi lançado em Campinas o empreendimento Alenza Cambuí com R\$ 119 milhões de VGV e 60 unidades.

A tabela abaixo exibe informações sobre o lançamento realizado no trimestre:

Empreendimento	Local	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Alenza Cambuí	Campinas	Tegra	Alto	119.262	119.262	9.932	60
Total Tegra				119.262	119.262	9.932	60
Total Tamboré				-	-	-	-
Total				119.262	119.262	9.932	60

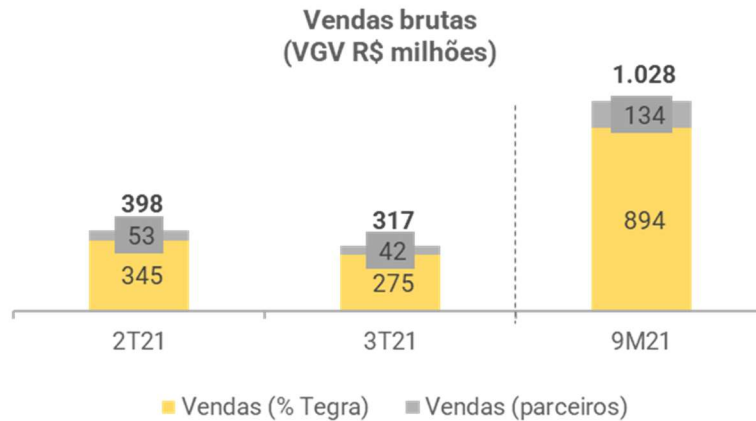


Relações com Investidores

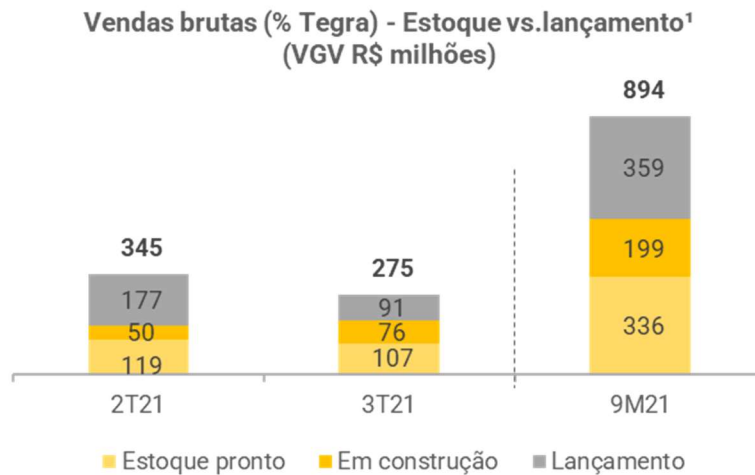
Divulgação de resultados 3T21

VENDAS BRUTAS

As vendas brutas totalizaram R\$275 milhões (%Tegra) no 3T21, representando uma redução de 20% em relação ao 2T21.



No 3T21, o volume de vendas de lançamentos foi de R\$91 milhões (% Tegra) e representou 33% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de estoque pronto foi de R\$107 milhões e o volume vendido de estoque em construção foi de R\$76 milhões.



No 3T21, o volume de vendas na cidade de São Paulo representou 57% do volume total de vendas da Tegra no trimestre. Por sua vez, a cidade do Rio de Janeiro representou 18% das vendas, Campinas 18% e Alphaville 6%. 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.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	95.057	62.622	8.327	105
SP - Zona sul	43.400	40.433	3.614	55
SP - Zona leste	31.096	31.096	3.825	63
SP - Centro	8.238	8.238	404	6
SP - Zona norte	2.378	2.378	269	5
Campinas	56.932	52.534	6.713	60
Alphaville	18.009	18.009	2.358	7
Rio de Janeiro	56.304	56.304	8.844	138
Total Tegra	311.415	271.613	34.353	439
Total Tamboré	5.424	3.279	11.196	40
Total	316.839	274.892	45.549	479

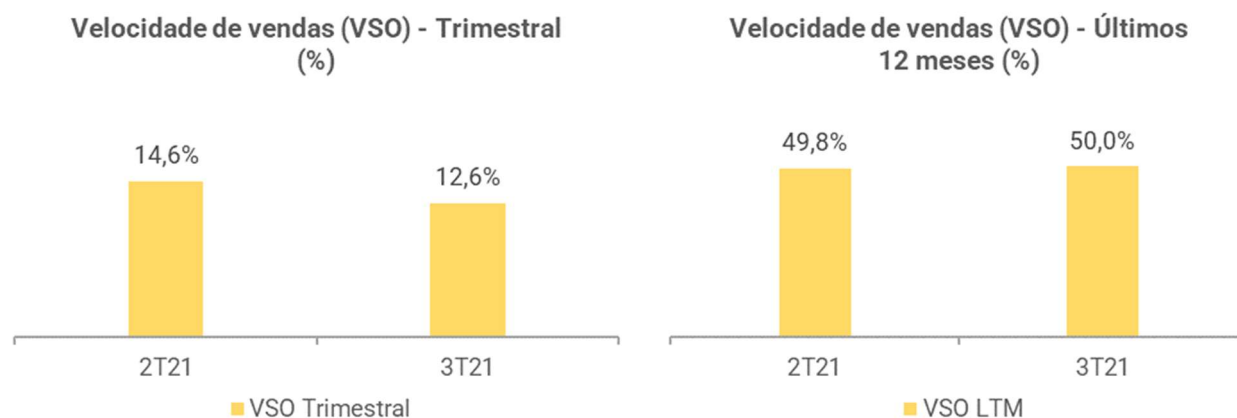
A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 3T21 por segmento dos produtos em estoque:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Alto	117.139	87.933	9.165	79
Médio alto	73.950	70.897	7.982	85
Médio	125.750	116.062	28.402	315
Total	316.839	274.892	45.549	479

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

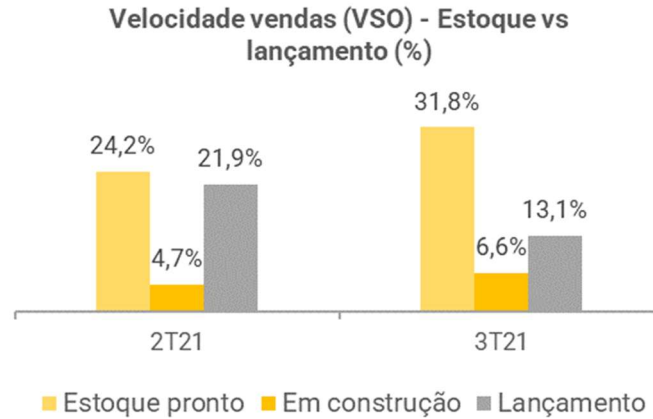
O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 12,6% no 3T21 e 50,0% nos últimos 12 meses (LTM) com base no fechamento do 3T21.

A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoques prontos (31,8% VSO), seguido de lançamentos (13,1% VSO) e estoque em construção (6,6% VSO).



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

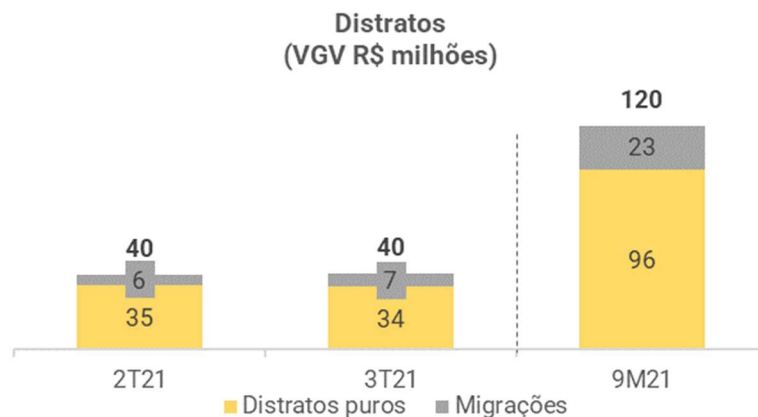


DISTRATOS

No 3T21, o valor de distratos atingiu R\$40 milhões e permaneceu em patamar virtualmente igual ao registrado no 2T21 em termos nominais.

Do valor total no 3T21, R\$34 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos conforme a lei vigente e R\$7 milhões se referem 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\$3 milhões em novas vendas.

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



No 3T21, o volume de vendas líquidas atingiu R\$234 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 14,7% 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

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

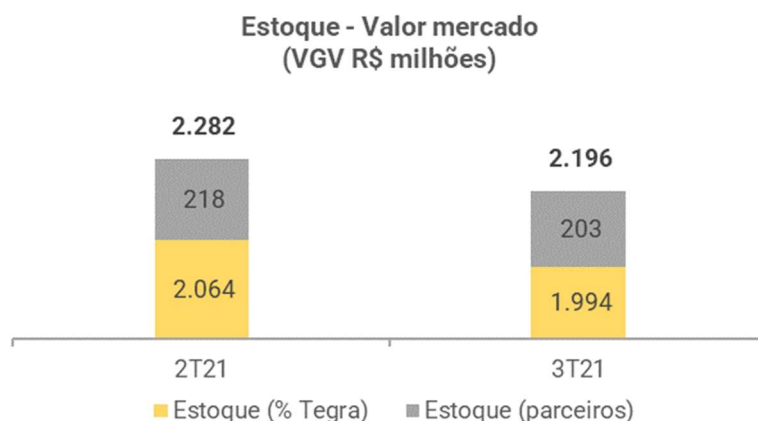
do repasse. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

A tabela abaixo exhibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas no trimestre:

Distratos (R\$ mil)	2T21	3T21
Vendas brutas	345.370	274.892
Distratos	(40.148)	(40.470)
Vendas líquidas	305.222	234.423
Distratos / Vendas brutas	11,6%	14,7%

ESTOQUE

Ao final do 3T21, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$2,0 bilhões (% Tegra) e apresentou uma redução de 3% em relação ao 2T21 em decorrência das vendas no trimestre em comparação ao volume de lançamentos.



A tabela abaixo exhibe a informações do estoque ao final do 3T21 por estágio do projeto:

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	308.546	244.796	379	14%	13%
Em construção	1.186.296	1.120.267	1.709	54%	60%
Lançamento	701.505	628.498	749	32%	26%
Total	2.196.347	1.993.561	2.837	100%	100%

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

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

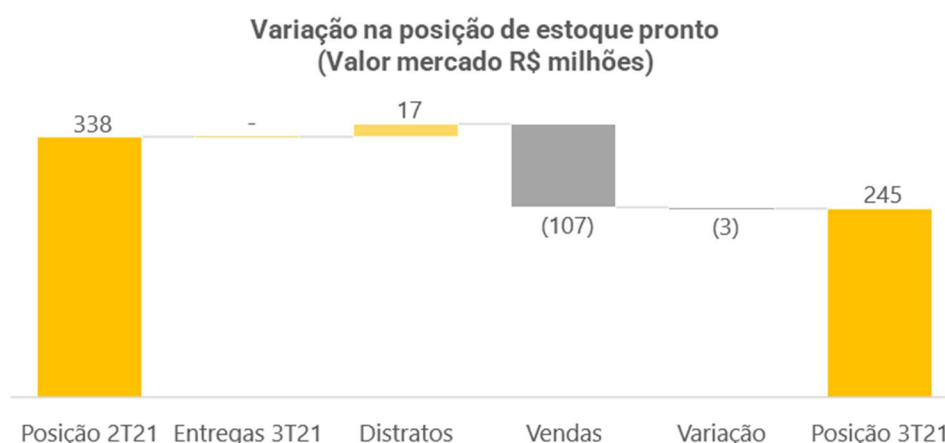
Divulgação de resultados 3T21

Região	2T21	3T21
SP - Zona oeste	455.643	406.927
SP - Zona sul	515.254	494.752
SP - Zona leste	376.323	364.063
SP - Centro	6.863	1.109
SP - Zona norte	74.149	74.760
Campinas	140.042	210.748
Alphaville	74.355	61.281
Rio de Janeiro	412.771	374.607
Outras regiões (praças atuação de Tamboré)	8.663	5.315
Total Tegra	2.055.400	1.988.246
Total Tamboré	8.663	5.315
Total	2.064.062	1.993.561

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

Segmento	2T21	3T21
Alto	582.120	521.486
Médio alto	553.928	624.839
Médio	928.015	847.236
Total	2.064.062	1.993.561

O gráfico abaixo demonstra a evolução da posição do estoque pronto da Companhia ao longo do 3T21:



BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 3T21, o banco de terrenos da Companhia atingiu R\$7,8 bilhões de VGV (% Tegra) sendo 85% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 15% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre Região Metropolitana de São Paulo (97%), Rio de Janeiro (2%) e outros (1%).

Comentário do Desempenho



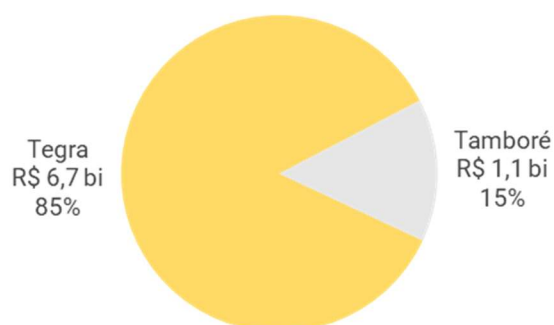
Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

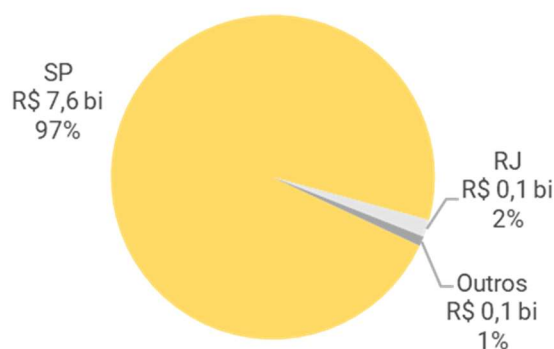
O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta.

Complementarmente, ao final do 3T21, a Companhia tinha um grupo de terrenos opçionados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$4,8 bilhões de VGV.

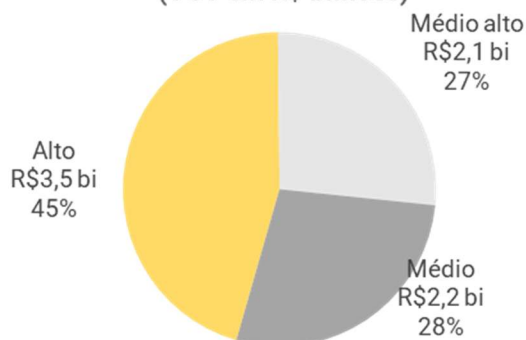
Banco de terrenos (3T21) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



Banco de terrenos por estado (3T21) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



Banco de terrenos por segmento (3T21) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



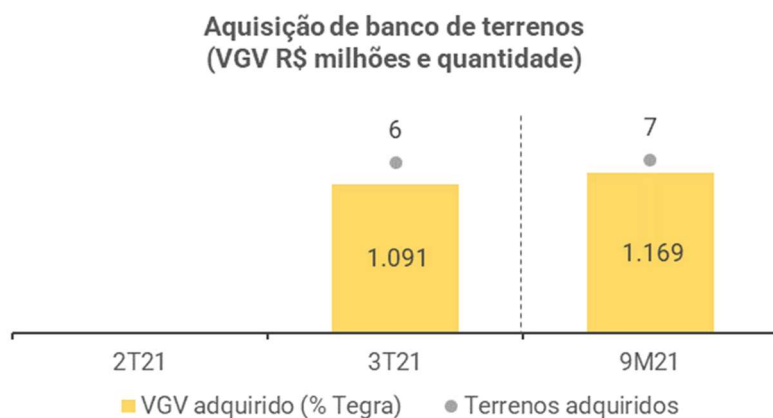
Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

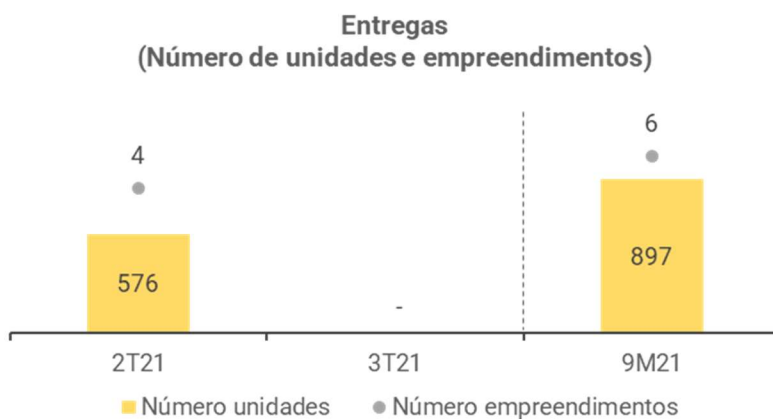
Divulgação de resultados 3T21

A Companhia adquiriu seis novos terrenos, sendo quatro em São Paulo, para incorporação vertical, no segmento médio-alto padrão, com R\$958 milhões de VGV potencial de lançamento e dois para desenvolvimento urbano, com R\$133 milhões de VGV potencial de lançamento.



ENTREGAS

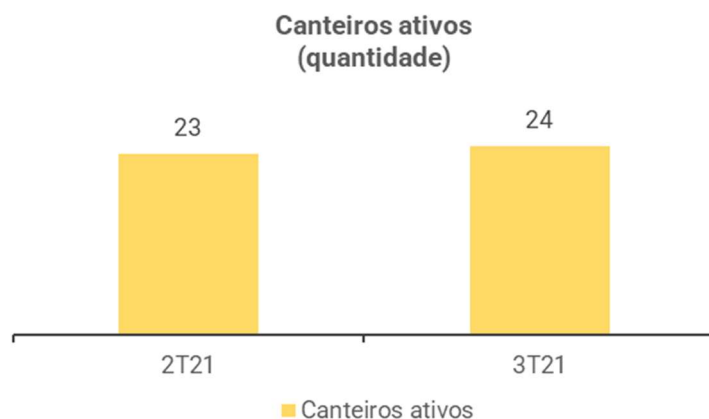
No 3T21, não houve entrega de empreendimentos.



Comentário do Desempenho

Relações com Investidores
Divulgação de resultados 3T21**OBRAS EM ANDAMENTO**

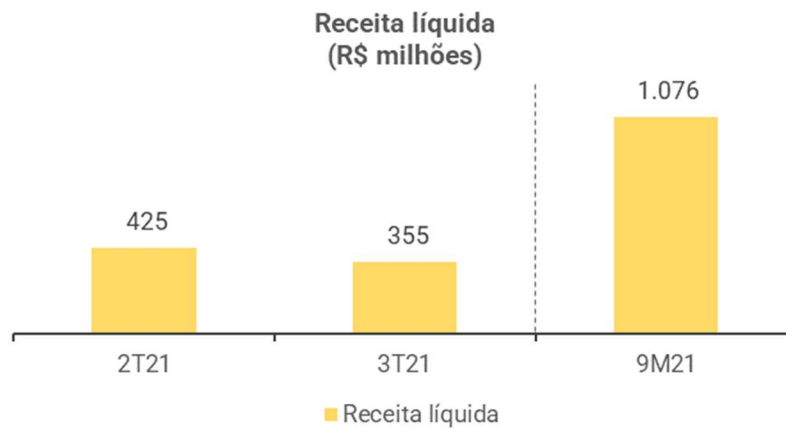
No fechamento do 3T21, a Companhia administrava 24 canteiros de obras ativos em comparação a 23 canteiros ativos no 2T21. O número aumentou em decorrência do início de uma nova obra no período.



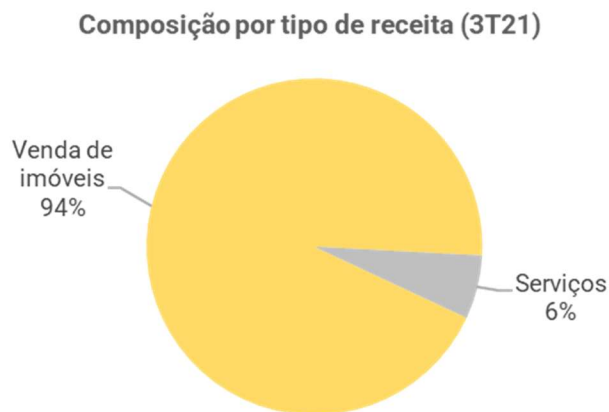
Performance econômico-financeira

RECEITA

No 3T21, a receita líquida da Tegra atingiu R\$355 milhões e apresentou uma redução de 16% em relação ao 2T21 principalmente pelo menor volume de lançamentos.



O gráfico seguinte demonstra a abertura e composição por tipo de receita no 3T21. A receita de serviços se refere essencialmente à prestação de serviços de construção.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 3T21, o lucro bruto foi de R\$134 milhões e representou um crescimento de 9% em relação ao 2T21 em decorrência da melhoria da margem bruta operacional, apesar da queda na receita líquida no trimestre.

No 3T21, a margem bruta atingiu 37,7% e representou um aumento de 8,7 pontos percentuais em relação ao 2T21. A margem bruta do 3T21 foi impactada pelo reconhecimento contábil de economias nos custos orçados dos projetos entregues e em andamento, bem como por uma contribuição positiva da venda de estoque de

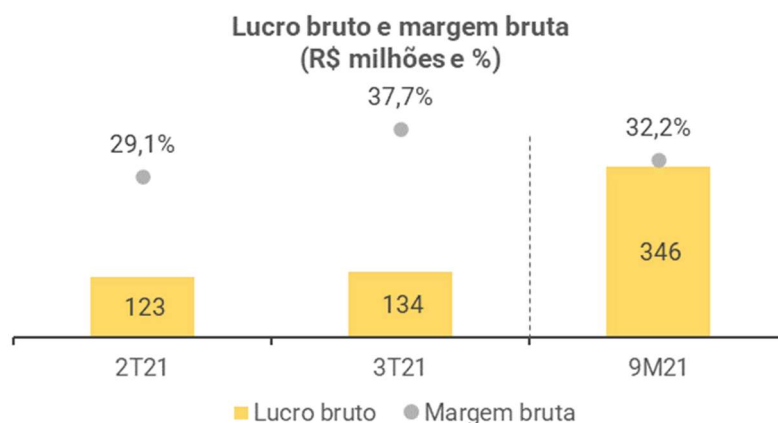
Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

projetos novos que carregam margens brutas superiores às margens de projetos antigos que, por sua vez, tiveram uma menor representatividade no trimestre.



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 3T21, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$1,1 bilhões e representou uma redução de 10% em relação à receita de vendas a apropriar do 2T21.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 33,7% no 3T21 em comparação com 33,2% no 2T21 e teve um aumento de 0,5% no período.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	2T21	3T21
Receita de vendas a apropriar	1.179.254	1.066.296
Custo orçado a apropriar	(787.405)	(707.054)
Resultado a apropriar	391.849	359.242
Margem bruta a apropriar (%)	33,2%	33,7%

DESPESAS COMERCIAIS

No 3T21, as despesas comerciais foram de R\$20 milhões e reduziram 41% em relação ao 2T21. O principal motivo para a queda no trimestre foi o menor comissionamento de vendas em razão da redução do volume vendido, da revisão do saldo acumulado de provisão de comissionamento e das menores despesas com lançamentos.

Despesas comerciais	2T21	3T21
Comissão de vendas	(11.102)	(4.576)
Despesas comerciais	(719)	(1.482)
Estandes de vendas	(8.600)	(7.459)
Promoção e propaganda	(14.351)	(6.871)
Total	(34.772)	(20.388)
% da receita líquida	8,2%	5,7%

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T21, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$41 milhões e representaram uma redução de 14% em relação ao 2T21.

Despesas gerais e administrativas	2T21	3T21
Despesas com pessoal	(35.490)	(21.400)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(5.500)	(7.505)
Assessoria e consultoria	(6.205)	(11.486)
Despesas com luz, água e telefone	(600)	(252)
Despesas com viagens	(82)	(184)
Impostos e taxas	4	-
Depreciação e amortização	(2.884)	(2.895)
Outras despesas	2.833	2.666
Total	(47.924)	(41.056)
% da receita líquida	11,3%	11,6%

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

Conforme quadro abaixo, o saldo de outras despesas operacionais atingiu R\$6 milhões no 3T21:

Outras despesas operacionais	2T21	3T21
Provisão para perdas de créditos esperadas	599	(614)
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	102	254
Despesas com demandas judiciais	(3.464)	(470)
Gastos com unidades	(2.182)	(2.313)
Provisão para garantia	(6.908)	(3.570)
Custas judiciais	(231)	(235)
Outros	(1.064)	941
Total	(13.148)	(6.007)
% da receita líquida	3,1%	1,7%

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

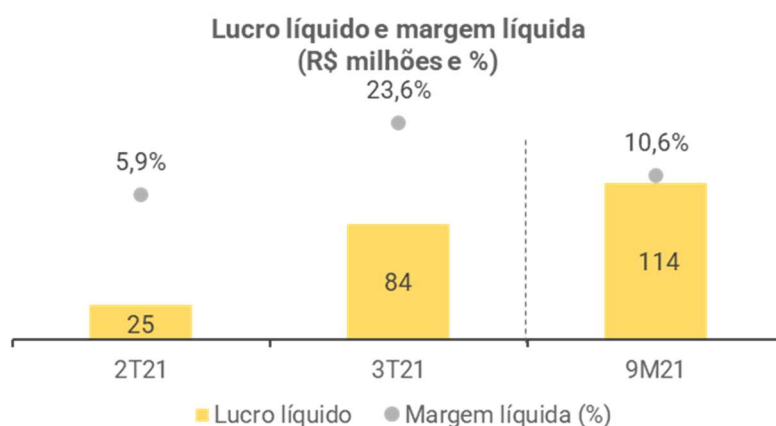
RESULTADO FINANCEIRO

Conforme o quadro abaixo, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$3 milhões no 3T21:

Resultado financeiro	2T21	3T21
Juros de dívidas corporativas	(6.098)	(7.501)
Outras despesas financeiras	(546)	(2.891)
Despesas financeiras totais	(6.644)	(10.392)
Rendimentos de aplicações financeiras	4.186	7.497
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	742	4.433
Outras receitas financeiras	363	1.174
Receitas financeiras totais	5.291	13.104
Resultado financeiro líquido	(1.353)	2.712
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(5.042)	(6.417)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3T21, o lucro líquido atingiu R\$84 milhões e a margem líquida foi de 23,6%. O aumento de 17,7 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 2T21 decorreu principalmente da melhor performance no lucro bruto, das menores despesas com vendas e lançamentos e do melhor resultado com a eficiência de impostos.



CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) somou R\$1,8 bilhões ao final do 3T21 e permaneceu estável em relação ao 2T21.

Ao final do 3T21, o saldo do contas a receber totalizou R\$923 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

Contas a receber	2T21	3T21
2021	331.011	204.621
2022	498.247	598.973
2023	29.468	56.445
2024	3.254	3.942
Após 2024	14.559	17.763
Vencidos	24.675	41.160
Total	901.214	922.904

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

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 3T21, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$1,6 bilhões e aumentou 10% em relação ao 2T21.

Do saldo total de imóveis, o principal componente se refere a terrenos para incorporação futura que atingiram o R\$1,1 bilhões no 3T21.

Estoque de imóveis a comercializar	2T21	3T21
Terrenos para futuras incorporações	919.049	1.074.903
Imóveis em construção	401.879	437.543
Imóveis concluídos	183.423	117.551
Provisão para distratos	9.950	25.344
Mais Valia	7.956	7.323
Redução ao valor realizável líquido	(26.624)	(24.413)
Total	1.495.633	1.638.250

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$348 milhões no 3T21.

No 3T21, as permutas físicas estão avaliadas ao preço de custo e totalizam R\$235 milhões e o desembolso de caixa totaliza R\$113 milhões.

Obrigações associadas a compra terrenos	2T21	3T21
Obrigações por permutas	194.989	235.104
Contas a pagar por aquisição de terrenos	85.086	113.083
Total	280.075	348.187

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2021, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$671 milhões.

O endividamento total atingiu R\$674 milhões no 3T21, sendo composto por R\$385 milhões referentes a empréstimos de construção e R\$288 milhões referentes a empréstimos de capital de giro (dívidas corporativas).

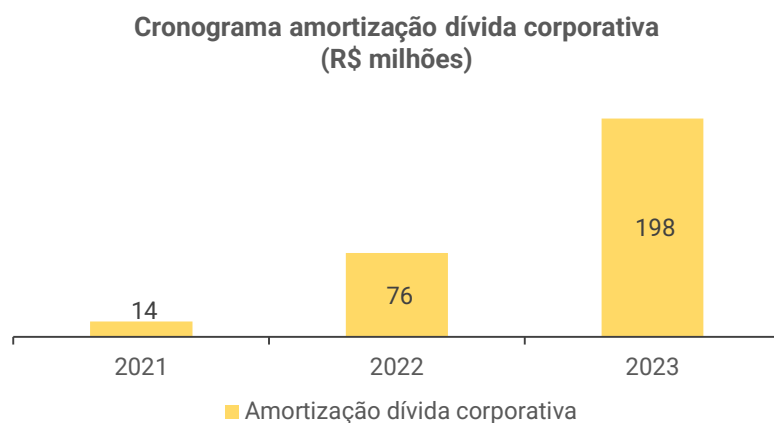
A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	2T21	3T21
Empréstimos de construção SFH	347.457	385.053
Empréstimos de capital de giro	321.087	288.457
Dívida bruta	668.544	673.510
Caixa	594.943	671.486
Dívida líquida	73.601	2.024
Dívida líquida (ex-SFH&CRI)	(273.856)	(383.029)
Patrimônio líquido	2.246.688	2.412.763
Dívida líquida / Patrimônio líquido	3,3%	0,1%
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-12,2%	-15,9%

No 3T21, a Tegra realizou a rolagem de endividamento no montante de R\$ 40 milhões junto à instituição financeira parceira

Em relação às dívidas de projetos, a Companhia contratou e iniciou o desembolso de três novos planos empresários para suportar as obras iniciadas. No trimestre, foi realizada a amortização integral de dois planos empresários.

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



Comentário do Desempenho

**Relações com Investidores**
Divulgação de resultados 3T21**GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA**

No 3T21, a geração de caixa operacional da Companhia foi R\$23 milhões e a variação de caixa total foi de R\$88 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em outubro de 2021, a Tegra lançou 4 empreendimentos que totalizaram R\$569 milhões no VGV de lançamento (%Tegra).

Em São Paulo, foram lançados 3 empreendimentos: (i) Elo Caminhos da Lapa, no segmento de médio padrão com R\$133 milhões de VGV e 376 unidades; (ii) Soma Perdizes, no segmento de alto padrão com R\$127 milhões de VGV e 256 unidades; (iii) Ode Perdizes, no segmento de alto padrão com R\$213 milhões de VGV e 207 unidades.

No Rio de Janeiro, foi lançado o empreendimento Flua, no segmento de médio-alto padrão com R\$96 milhões de VGV e 105 unidades.

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques de sustentabilidade do 3T21 foram:

- O número de empregos gerados totalizou 6.312 pessoas, sendo 882 diretos e 5.430 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 5.102 horas;
- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 91%;
- Publicação do Relatório de Sustentabilidade Anual, em julho, pela segunda vez consecutiva, auditado pela Ernst & Young;
- Participação na iniciativa Silo Diversidade, em parceria com a Votorantim Cimentos, que tem como objetivo reforçar o compromisso das empresas com equidade de gênero e protagonismo feminino no setor da construção civil. Para tal, foi instalado um silo Matrix (marca da argamassa Votorantim) personalizado com o tema Mulheres na Construção, no empreendimento SOFI Campo Belo.
- 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;
- Além do reconhecimento como Empreendedor AQUA em junho de 2021, 7 empreendimentos receberam o Certificado AQUA: TEG Carrão, Square Garden, Neo Brooklin, Home Boutique, TEG Mansões, Gravura Perdizes e Alenza Cambui;
- Manutenção de ações e medidas de prevenção nos canteiros de obras e escritório visando resguardar pessoas e mitigar riscos associados à pandemia COVID-19.

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	3T21	2T21	Variação %	9M21
Receita bruta operacional	362.508	437.465	-17,1%	1.106.676
Incorporação e vendas imobiliárias	340.808	419.288	-18,7%	1.044.693
Serviços prestados	21.700	18.177	19,4%	61.983
Deduções da receita bruta	(7.273)	(12.557)	-42,1%	(31.073)
Receita líquida operacional	355.235	424.907	-16,4%	1.075.603
 Custo das vendas realizadas	 (221.234)	 (301.442)	 -26,6%	 (729.195)
Custo das vendas realizadas	(214.818)	(296.400)	-28%	(711.444)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(6.417)	(5.042)	27%	(17.751)
 Lucro bruto	 134.000	 123.466	 8,5%	 346.408
Margem bruta	37,7%	29,1%	8,7p.p	32,2%
Margem bruta ex-juros	39,5%	30,2%	9,3p.p	33,9%
 Despesas operacionais	 (67.452)	 (95.844)	 -29,6%	 (242.387)
Despesas com vendas	(20.388)	(34.772)	-41%	(83.779)
Despesas gerais e administrativas	(41.057)	(47.924)	-14%	(125.833)
Outras (despesas) e receitas	(6.007)	(13.148)	-54%	(32.775)
 Resultado de equivalência patrimonial	 13.196	 3.575	 269,1%	 25.154
 Resultado financeiro	 2.712	 (1.353)	 -300,4%	 (3.194)
Receitas financeiras	13.104	5.291	147,7%	23.773
Despesas financeiras	(10.392)	(6.644)	56,4%	(26.967)
 Lucro operacional	 82.457	 29.844	 176,3%	 125.981
 Imposto de renda e contribuição social	 1.257	 (4.809)	 -126,1%	 (12.000)
Corrente	(7.553)	(6.976)	8,3%	(23.222)
Diferido	8.810	2.167	306,6%	11.222
 Lucro líquido antes de minoritários	 83.714	 25.035	 234,4%	 113.981
Participação de minoritários	(3.239)	(114)	2749,5%	(5.361)
 Lucro líquido do período	 80.474	 24.922	 222,9%	 108.620
Margem líquida	22,7%	5,9%	16,8p.p	10,1%
Margem líquida antes de minoritários	23,6%	5,9%	17,7p.p	10,6%

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	3T21	2T21
Circulante	2.545.852	2.299.843
Caixa e equivalentes de caixa	647.312	559.677
Aplicações financeiras	24.174	35.265
Contas a receber de clientes	749.520	665.064
Estoques de imóveis a comercializar	974.977	865.049
Tributos a compensar	9.405	13.683
Dividendos a receber	18.805	32.455
Despesas antecipadas	33.756	40.444
Outros ativos	87.903	88.204
Não circulante	1.380.493	1.402.511
Contas a receber de clientes	128.363	208.131
Estoques de imóveis a comercializar	663.273	630.584
Tributos diferidos	13.693	20.486
Contas a receber de partes relacionadas	7.572	9.503
Adiantamento para futuro aumento de capital	53.608	47.543
Outros ativos	4.294	6.403
Investimentos	251.459	222.736
Imobilizado	48.141	46.051
Intangível	210.090	211.075
Total ativo	3.926.345	3.702.354
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3T21	2T21
Circulante	572.185	668.342
Empréstimos e financiamentos	94.466	139.062
Fornecedores	70.112	82.502
Partes relacionadas	25.371	15.029
Arrendamento mercantil	1.930	2.868
Adiantamentos de clientes	171.929	238.186
Contas a pagar por aquisição de terrenos	52.817	40.118
Salários e encargos a pagar	35.752	31.937
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	11.631	9.632
Tributos diferidos	12.000	14.916
Provisões	58.898	56.094
Dividendos a pagar	2.824	5.224
Outros passivos	34.455	32.774
Não circulante	942.693	787.323
Empréstimos e financiamentos	579.044	529.482
Instrumentos financeiros derivativos	-	-
Adiantamentos de clientes	259.630	140.820
Arrendamento mercantil	16.574	16.401
Partes relacionadas	314	186
Contas a pagar por aquisição de terrenos	60.266	44.968
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	1.691
Tributos diferidos	25.093	39.835
Provisões	1.749	13.942
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.384.496	2.224.021
Capital Social	295.069	215.069
Reserva de capital	1.921.255	1.921.255
Reserva de lucros	59.552	59.552
Lucros Acumulados	108.620	28.145
Participação de acionistas não controladores	26.971	22.668
Total Passivo e Patrimônio	3.926.345	3.702.354

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	3Q21	2T21	9M21
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	82.458	29.843	125.981
Ajustes por:			
Equivalência Patrimonial	(13.196)	(3.575)	(25.154)
Depreciação e Amortização	3.528	3.239	13.139
Provisões	5.149	(1.083)	10.942
Juros	6.374	6.808	15.159
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(208)	1.425	345
Receita de apropriação de permuta física	(33.722)	(24.774)	(63.029)
Variação dos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	(21.690)	(59.607)	(43.615)
Estoque de imóveis a comercializar	(119.403)	(4.221)	(95.246)
Tributos a compensar	4.278	(3.595)	10.115
Despesas antecipadas	6.688	(9.614)	2.359
Outros ativos	2.410	(35.720)	(40.321)
Partes relacionadas	12.401	7.052	14.319
Fornecedores	(12.390)	42.958	5.444
Adiantamento de clientes	86.275	20.376	125.490
Impostos e contribuições correntes e diferidos	7.723	9.307	16.394
Provisões	(15.140)	(8.842)	(32.198)
Salários e encargos a pagar	3.815	3.119	6.934
Contas a pagar por aquisição de terrenos	27.997	(3.953)	(7.339)
Outros passivos	1.679	(1.240)	1.071
Juros pagos	(9.935)	(11.465)	(29.402)
Recebimento e adiantamento de dividendos	13.650	1.094	9.940
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15.302)	(13.779)	(48.766)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	23.438	(56.246)	(27.437)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Resgates de aplicações financeiras	11.500	(883)	13.120
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.791)	(3.148)	(12.064)
Redução (Aumento) de capital nas investidas	(30.788)	(21.609)	(35.332)
Recebimento por venda de investimento em participação societária	15.261	-	15.261
Adiantamento para futuro aumento de capital	(7.733)	22.737	11.086
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(15.551)	(2.903)	(7.929)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de juros com empréstimos	(203.025)	(115.469)	(434.620)
Pagamentos de instrumentos financeiros	(786)	-	(786)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	206.395	205.648	464.310
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.656)	(1.269)	(4.441)
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-	-	-
Contribuições de capital de acionista	-	-	-
Custo com captações de empréstimos	155	(1.246)	(1.091)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	(2.400)	(784)	2.127
Aumento de capital social	80.000	-	80.000
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	1.064	3.704	418
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	79.747	90.584	105.917
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	87.634	31.436	70.551
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	559.678	528.242	576.761
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	647.312	559.678	647.312
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	87.634	31.436	70.551

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	Tegra	131	65
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	58	29
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	172	172
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	179	179
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	120	120
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	259	181
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	147	147
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	245	245
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	187	133
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	150	150
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	414	414
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 15	SP	Adquirido	Tegra	120	108
Terreno 16	RJ	Adquirido	Tegra	57	57
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	232	232
Terreno 18	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 19	SP	Adquirido	Tegra	237	237
Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 21	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 23	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 24	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 25	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 26	SP	Adquirido	Tegra	91	91
Terreno 27	SP	Adquirido	Tegra	235	235
Terreno 28	SP	Adquirido	Tegra	368	368
Terreno 29	RJ	Adquirido	Tegra	78	78
Terreno 30	SP	Contratado	Tegra	102	102
Terreno 31	SP	Contratado	Tegra	189	189
Terreno 32	SP	Contratado	Tegra	157	157
Terreno 33	SP	Contratado	Tegra	182	182
Terreno 34	SP	Contratado	Tegra	234	234
Terreno 35	SP	Contratado	Tegra	227	227
Terreno 36	SP	Contratado	Tegra	253	253
Terreno 37	SP	Contratado	Tegra	197	197
Terreno 38	SP	Contratado	Tegra	226	113
Terreno 39	SP	Contratado	Tegra	395	395
Total Tegra				7.555	6.676

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	MG	Adquirido	Tamboré	65	51
Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	82	56
Terreno 3	SP	Adquirido	Tamboré	53	53
Terreno 4	SP	Adquirido	Tamboré	86	53
Terreno 5	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 14	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 15	SP	Adquirido	Tamboré	71	71
Terreno 16	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 17	SP	Adquirido	Tamboré	95	95
Total Tamboré				1.883	1.139

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			3T21
TEG Mooca	jun-21	Médio	18%
Gravura Perdizes	abr-21	Alta	41%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	32%
TEG Mansões	mar-21	Médio	17%
ELO Caminhos	nov-20	Médio alto	30%
Skylux By Tegra	nov-20	Alta	40%
Square Garden	out-20	Alta	46%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	34%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alta	43%
TEG Corazza	mar-20	Médio	56%
DSG Itaim	dez-19	Alta	71%
Campo dos Afonsos Residencial Club	nov-19	Médio	79%
GIO	nov-19	Alta	64%
D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Alta	67%
TEG Sacomã	nov-19	Médio	69%
TEG Vila Guilherme	nov-19	Médio	67%
Zahle Jardins	nov-19	Alta	69%
Sofi Campo Belo	out-19	Alta	59%
Brooklin Bricks	ago-19	Médio alto	75%
Universo Tatuapé - Astro	ago-19	Médio alto	65%
Universo Tatuapé - Estrela	ago-19	Médio alto	78%
Lume	ago-19	Médio alto	84%
Ayla	jun-19	Alta	86%
Il Bosco	dez-18	Alta	68%
Il Faro	dez-18	Alta	79%
Viso Moema	dez-18	Alta	80%
Volp 40	dez-18	Alta	93%

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGW 100% (R\$ mil)	VGW Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	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
Total Tegra					897.857	776.818	80.963	965
Total Tamboré					-	-	-	-
Total					897.857	776.818	80.963	965

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 3T21

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

#	Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
1	The Lake	Alphaville	out/17	mar/21	22.978	160	160	66	100%
2	East Side Méier	Rio de Janeiro	set/18	mar/21	16.030	97	97	255	100%
3	Sartoria	Campinas	mai/18	abr/21	15.242	125	125	106	100%
4	Key Moema	SP - Zona sul	out/18	abr/21	8.124	109	109	124	100%
5	Grand Guanabara One	Campinas	jun/18	jun/21	12.210	84	55	106	65%
6	Grand Guanabara Duo	Campinas	jun/18	jun/21	20.394	144	93	240	65%
Total					94.977	719	640	897	

Relações com Investidores Divulgação de resultados 3T21

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais (controladora e consolidado) em 30 de setembro de 2021

Tegra Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Tegra Incorporadora S.A. ("Companhia"), foi constituída em 17 de abril de 2018 e transformada em sociedade por ações em 17 de março de 2020, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.261 | Ala B | 14º andar - Vila Gertrudes - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management Inc. ("BAM"), empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

A Companhia tem por objetivo a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos ou quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social. Tem ainda como objetivo a compra, o planejamento, a promoção, a incorporação, a coordenação e a venda de empreendimentos imobiliários ou com financiamento através de vendas a prazo, compreendendo a entrega de unidades habitacionais, prontas ou acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas nos registros imobiliários; supervisão e fiscalização de obras civis, podendo inclusive, contratar a execução de todos os serviços ordinários, extraordinários e complementares necessários, nos termos da Lei nº 4.591/64.

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

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

1.2. Coronavírus (COVID-19)

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

1. Informações gerais--Continuação

1.2. Coronavírus (COVID-19)--Continuação

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

Não houve desligamento de nenhum colaborador em função da pandemia. Os canteiros de obra não sofreram paralisações - respeitando as diretrizes regionais dos locais de atuação, que consideraram a construção civil como atividade essencial. Os escritórios, ao fim de março de 2020, trabalhavam integralmente através do teletrabalho (*home office*), medida que embora não tenha sido testada em larga escala anteriormente, se provou eficiente e adequada. Atualmente, grande parte dos colaboradores dos escritórios já se encontram trabalhando presencialmente e o número deve aumentar se houver evolução benigna da crise de saúde de acordo com as informações públicas sobre a COVID-19 nas regiões de atuação.

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

A performance de vendas da Companhia foi significativa, ainda mais levando-se em conta as restrições colocadas aos plantões de vendas, sempre uma figura central no processo decisório de compra por parte dos clientes. Foram realizados 6 lançamentos tanto até o final de setembro de 2021, quanto durante o último trimestre de 2020.

Os custos e programação de entrega das obras continuaram aderentes aos planos da Companhia. A escala de compras e programação de negócios futuros permitiu boas condições de negociação junto aos fornecedores bem como nosso conservadorismo no desenho da viabilidade de projetos deram suficiente respaldo para a decisão de compra de novos terrenos a serem incorporados.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

1. Informações gerais--Continuação

1.2. Coronavírus (COVID-19)--Continuação

Com o avanço das vacinações, redução dos índices de internação hospitalar e redução das medidas restritivas no Estado de São Paulo e em todo Brasil, a Companhia passou a liberar gradualmente o acesso dos colaboradores ao escritório central, além da realização de reuniões presenciais, respeitando os protocolos de segurança e higienização dos ambientes corporativos.

A Companhia segue monitorando a evolução do quadro da pandemia e reavalia constantemente as medidas adotadas para garantir aderência das ações sempre que necessária.

1.3. Projeto de Lei nº 2.337, de 2021: Impactos no Imposto de Renda e Contribuição Social

No dia 26 de maio de 2021, foi apresentado pelo Poder Executivo ao Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 2.337, de 2021, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas e das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Nesse contexto, a Companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação e carga tributária, caso o Projeto de Lei 2.337 de 2021 seja aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Poder Executivo. Entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela Companhia.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR”.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

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

2.2. Moeda funcional

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

2.3. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 16 de novembro de 2021.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Total de caixa e depósitos bancários	481	2	30.020	22.786
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	160.069	13.363	617.292	553.975
Total caixa equivalentes de caixa	160.550	13.365	647.312	576.761
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	-	-	24.174	36.415
Total aplicações financeiras	-	-	24.174	36.415
Total caixa equivalentes de caixa e aplicações financeiras	160.550	13.365	671.486	613.176

(a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 100,38% do CDI em 30 de setembro de 2021 (99,30% em 2020). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.

(b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 116,41% do CDI em 30 de setembro de 2021 (46,83% em 2020). Este Fundo tem como administrador a empresa BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Companhia não figura como majoritária e/ou controladora nesse fundo. A composição da carteira é demonstrada conforme abaixo:

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
CDB PLUS II FIRF CP	17.145	30.246
CDB I FIQ RF CP	1.741	3.296
CDB PLUS FI RF CP	2.786	2.873
ITAU GRADE RF	2.502	-
Total Fundo Exclusivo Brookfield Brasil	24.174	36.415

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	748.803	674.161
Unidades concluídas (b)	157.803	187.687
Serviços medidos	12.120	13.016
Outras contas a receber	4.178	4.425
Total contas a receber	922.904	879.289
(-) Ajuste a valor presente (c)	(13.926)	(11.133)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(2.739)	(1.888)
(-) Provisão para distratos (e)	(28.356)	(41.685)
Total	877.883	824.583
Circulante	749.520	566.688
Não circulante	128.363	257.895

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

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

(c) A Companhia considerada uma taxa de desconto de 3,52% em 30 de setembro de 2021 (2,51% em 31 de dezembro de 2020). Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

(d) A Companhia adota como critério para provisão para perdas de crédito esperadas a análise histórica da carteira de contas a receber e o valor da garantia existente pela alienação fiduciária das próprias unidades imobiliárias vendidas.

(e) Refere-se a provisão para distrato em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.888)	(41.685)
Constituição	(2.875)	(85.567)
Reversão	2.024	98.896
Saldo em 30 de setembro de 2021	(2.739)	(28.356)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

4. Contas a receber de clientes—Continuação

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

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
2022	53.198	246.349
2023	56.445	11.651
2024	3.942	1.224
Após 2024	17.763	4.574
Total de contas a receber	131.348	263.798
Ajuste a valor presente	(2.985)	(5.903)
Total de contas a receber não circulante	128.363	257.895

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

Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
A vencer em até 30 dias	76.828	99.311
A vencer de 31 a 60 dias	51.393	113.601
A vencer de 61 a 90 dias	76.399	62.182
A vencer de 91 a 120 dias	40.808	59.981
A vencer de 121 a 180 dias	141.974	54.373
A vencer de 181 a 360 dias	362.994	150.267
A vencer a mais de 360 dias	131.348	263.798
Total a vencer	881.744	803.513
Vencidos de 0 a 30 dias	16.143	24.745
Vencidos de 31 a 60 dias	5.356	31.152
Vencidos de 61 a 90 dias	6.186	2.568
Vencidos de 91 a 120 dias	6.680	3.351
Vencidos de 121 a 180 dias	1.854	7.610
Vencidos de 181 a 360 dias	3.407	618
Vencidos a mais de 360 dias	1.534	5.732
Total de vencidos (a)	41.160	75.776
Total	922.904	879.289

- (a) No momento em que Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 30 de setembro de 2021, essas parcelas representavam 74% da totalidade do contas a receber vencido (64% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
Unidades em construção	437.543	413.850
Unidades construídas	117.551	166.052
Terrenos	1.074.902	937.272
Mais valia	7.323	8.354
Provisão para distratos	25.344	32.457
Redução ao valor realizável líquido (a)	(24.413)	(33.107)
Total	1.638.250	1.524.878
Circulante	974.977	864.410
Não circulante	663.273	660.468

(a) A Administração prepara as análises anualmente e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor, em todas as rubricas dos estoques de imóveis a comercializar, com base na comparação do valor de venda das unidades e do valor de mercado dos terrenos com seus respectivos custos.

Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, a Companhia capitaliza os juros sobre terrenos e unidades imobiliárias em construção, quando elegíveis, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos.

6. Investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	7.323	8.354	-	-
Investimentos em controladas	1.666.065	1.578.088	-	-
Investimentos em coligadas	251.459	222.507	251.459	222.507
Total das participações societárias	1.917.524	1.800.595	251.459	222.507
Total dos investimentos	2.129.445	2.013.547	251.459	222.507

(a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível, nota 7 das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2020.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	30 de setembro de 2021				
					Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência	
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	566.524	180.159	386.365	(78.247)	385.977	-	(78.635)	
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	33.762	12.759	21.003	4.023	21.003	-	4.023	
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	223.896	140.276	83.620	20.456	81.960	-	18.796	
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.283	34.338	41.945	15.820	40.928	-	14.803	
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.503	23.380	42.123	8.091	41.613	-	7.581	
TGSP-27 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.285	9.504	42.781	4.277	42.266	-	3.762	
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.624	21.924	44.700	5.297	44.651	-	5.248	
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	64.439	25.776	38.663	3.999	38.272	-	3.607	
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.597	30.143	46.454	4.502	46.183	-	4.232	
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.047	17.289	34.758	1.917	34.758	-	1.917	
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.127	606	26.521	16.887	26.520	-	16.887	
TGSP-20 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.570	11.236	43.334	16.058	43.272	-	15.996	
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.527	29.905	35.622	6.103	34.578	-	5.059	
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.958	11.240	34.718	7.463	34.718	-	7.463	
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.828	14.967	30.861	2.871	30.266	-	2.275	
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.918	38.561	30.357	(2.561)	30.357	-	(2.561)	
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	70.594	34.526	36.068	8.617	28.768	-	6.807	
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	36.571	4.954	31.617	4.822	31.617	-	4.822	
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.967	55.114	23.853	16.313	23.682	-	16.143	
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	18.913	1.713	17.200	(187)	17.200	-	(187)	
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.203	46.674	31.529	13.073	30.911	-	12.455	
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.037	11.549	23.488	862	23.305	-	680	
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58.783	36.745	22.038	4.541	21.311	-	3.813	
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.408	15.980	22.428	4.877	22.173	-	4.622	
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	77.240	55.159	22.081	13.917	21.765	-	13.601	
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	173.265	122.973	50.292	35.184	49.956	-	34.847	
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.432	32.960	18.472	4.518	17.852	-	3.897	
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	47.993	27.770	20.223	14.772	20.033	-	14.582	
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.383	20.368	15.015	6.404	14.905	-	6.294	
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.321	21.455	24.866	(4)	24.866	-	(4)	
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	59.225	33.056	26.169	8.346	20.934	-	6.675	
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	144.809	307	144.502	(2)	144.502	-	(2)	
Tegra Engenharia	100,00%	19.481	92.542	(73.061)	(39.218)	-	(73.061)	(39.218)	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

30 de setembro de 2021								
Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.995	33.013	17.982	(672)	17.982	-	(672)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	18.957	706	18.251	5.874	16.825	-	5.415
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.766	5.455	14.311	(638)	14.311	-	(638)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.538	21.971	14.567	993	14.060	-	486
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.969	301	14.668	1.301	14.668	-	1.301
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.032	17.499	12.533	(1.095)	12.533	-	(1.095)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.201	26.295	13.906	1.545	13.753	-	1.393
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	24.583	1.461	23.122	1.153	11.561	-	577
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	20	(7)	(7)	-	(7)	(7)
Instituto Tegra	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	495	477	18	(2)	18	-	(2)
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	21	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(2)	18	-	(2)
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.825	3.814	11	11	11	-	11
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	49	50	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(2)	-	(1)	(2)
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(2)	-	(1)	(2)
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(2)	-	(1)	(2)
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(2)	-	(1)	(2)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	30 de setembro de 2021		Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
					Lucro líquido (prejuízo) do período				
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	(1)	-	-	-	(1)
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(2)	-	(1)	(2)	(2)
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(2)	-	(1)	(2)	(2)
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	20	(1)	(2)	-	(1)	(2)	(2)
TGUR-05 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,01%	16.121	5.124	10.997	2.234	1	-	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	7.283	1.174	6.109	6.099	6.109	-	6.099	(1)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23	-	23	(5)	23	-	(5)	(5)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	46	-	46	-	46	-	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)	(1)
TUR-10 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,20%	43	4	39	(1)	-	-	-	-
TUR-11 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,20%	39	-	39	(1)	-	-	-	-
TUR-09 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,20%	19	-	19	(1)	-	-	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.284	74.045	239	(1)	239	-	(1)	(1)
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)	(1)
TUR-12 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,01%	19	-	19	(0)	-	-	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)	(1)
TGRJ-1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)	(2)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	-	13	-	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	(2)	8	-	(2)	(2)
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	(2)	8	-	(2)	(2)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	(2)	6	-	(2)	(2)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	578	422	156	(3)	156	-	(3)	(3)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	-	3	(1)	3	-	(1)	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24	-	24	-	24	-	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)	(1)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	130	31	99	2	99	-	2	2
TGUR-07 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,01%	110	2	108	(2)	-	-	-	-
TGUR-08 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,03%	146	21	125	(2)	-	-	-	-
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.838	17.979	(141)	(394)	-	(141)	(394)	(394)
TUR-03 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,01%	1.055	343	712	(2)	-	-	-	-
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	25.446	10.690	14.756	(844)	14.756	-	(844)	(844)
TGUR-04 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,01%	769	164	605	(2)	-	-	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

30 de setembro de 2021								
Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	3.856	8.263	(4.407)	(8.453)	-	(4.407)	(8.453)
TUR-02 Desenvolvimento Urbanismo Ltda.	0,01%	255	-	255	(1)	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.729	43.624	105	1	105	-	1
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.114	9.987	127	(73)	127	-	(73)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.206	32.103	103	(28)	103	-	(28)
TGSP-30 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	532	325	207	8	206	-	8
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	358	-	358	-	358	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	622	12	610	10	611	-	10
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	1.161	600	561	(1)	560	-	(1)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	9.694	6.410	3.284	(1.830)	3.284	-	(1.830)
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.988	131	1.857	(30)	1.859	-	(30)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	8.155	6.425	1.730	369	1.730	-	369
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	3.140	1.810	1.330	-	1.330	-	-
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.617	1.498	1.119	(663)	1.119	-	(663)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.407	3.516	891	(626)	890	-	(626)
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.234	10.913	(8.679)	(10.040)	-	(8.679)	(10.040)
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.062	9.392	9.670	(186)	9.519	-	(338)
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.061	23.409	2.652	(319)	2.652	-	(319)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.545	20.012	6.533	(2.694)	6.533	-	(2.694)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.345	11.471	6.874	(1.053)	6.667	-	(1.258)
Total de investimentos em controladas						1.666.065	(86.318)	105.892

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias

Investimentos em coligadas	Participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	30 de setembro de 2021			
					Lucro líquido (prejuízo) do período (a)	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	211.416	39.312	172.104	17.444	86.052	-	8.722
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	123.389	21.797	101.592	12.351	57.933	-	6.176
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	88.932	37.486	51.446	10.029	36.012	-	7.021
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	69.727	16.668	53.059	(2.861)	37.142	-	(2.003)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	51.905	21.386	30.519	(2)	15.260	-	(2)
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21,54%	95.892	33.088	62.803	1.779	13.528	-	383
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	57.186	48.685	8.501	7.473	5.526	-	4.857
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,01%	72.589	2.989	69.600	(1)	7	-	-
Total investimentos em coligadas						251.459	-	25.154

6.2. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 12-2020	(+/-) Aumento/ (redução) de capital (a)	Venda de Participação Societária (b)	Controladora					Saldo em 09-2021
				Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia	Equivalência patrimonial	
Participação em controladas	1.578.088	236.709	-	695	(235.607)	(19.712)	-	105.892	1.666.065
Participação em coligadas	222.507	35.332	(15.261)	249	(16.522)	-	-	25.154	251.459
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	8.354	-	-	-	-	-	(1.031)	-	7.323
Total de investimentos	2.013.547	272.041	(15.261)	944	(252.129)	(19.712)	(1.031)	131.046	2.129.445

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

6.2. Movimentação dos investimentos--Continuação

	Consolidado							
	Saldo em 12-2020	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Venda de Participação Societária (b)	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia	Equivalência patrimonial
Participação em coligadas	222.507	35.332	(15.261)	249	(16.522)	-	-	25.154
Total de investimentos	222.507	35.332	(15.261)	249	(16.522)	-	-	25.154

- (a) Em junho de 2021 a Controladora realizou aumento de capital através de integralização de terreno na SPE TGSP-70, no montante de R\$5.462, não afetando o caixa da Companhia.
- (b) Em setembro de 2021 a Companhia realizou a venda de 50% da participação societária na SPE TGSP-85, pelo mesmo valor do investimento, no montante de R\$15.261, sendo esta transação envolvendo movimentação de caixa da Companhia.

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2021. A companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture") não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

O ágio foi alocado quando da aquisição da unidade de negócio de São Paulo e não possui vida útil determinável e por este motivo não é amortizado. A Companhia avalia o valor de recuperação desse ativo anualmente através de teste de impairment. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 a Administração não identificou indícios de impairment e portanto a necessidade de antecipação do teste de impairment.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

7. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Modalidade				
Empréstimos de construção (a)	-	-	385.053	381.103
Empréstimos de capital de giro (b)	236.615	166.305	282.317	230.775
Finame - BNDES (c)	-	-	7.231	6.133
Debêntures (d)	-	24.776	-	24.776
Total	236.615	191.081	674.601	642.787
(-) Custo de captação	(1.091)	(3.342)	(1.091)	(3.342)
Total de empréstimos e financiamentos	235.524	187.739	673.510	639.445
Circulante	27.658	121.959	94.466	205.781
Não circulante	207.866	65.780	579.044	433.664

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

- (a) Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras de primeira linha, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 2,0% a.a. à 10,2% a.a. e pelo CDI mais taxa de 3,07% a.a. com taxa efetiva média de 7,34% + TR. Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (b) Capital de giro com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 3,11% a.a. Esses empréstimos são garantidos por hipotecas de terrenos.
- Em 01 de julho de 2021, a Companhia realizou a rolagem de endividamento no montante de R\$ 40.000 junto ao Banco ABC Brasil, com remuneração anual equivalente à CDI + 2,15% a.a. com vencimento em abril de 2022.
- Em 19 de maio de 2021, a Companhia realizou a rolagem de endividamento no montante de R\$ 88.000 junto ao Banco Itaú, com remuneração anual equivalente à CDI + 3,34% a.a. com vencimento em maio de 2023.
- (c) Empréstimos com recursos do BNDES com taxa de juros efetiva média equivalente ao CDI mais 4,33% a.a. Esses empréstimos são garantidos por aval da controladora. Os empréstimos foram tomados em novembro de 2020 com vencimento para setembro de 2022.
- (d) A Companhia liquidou os saldos de Debêntures e os referidos custos de captação no primeiro trimestre de 2021.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

7. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
2021	11.458	121.959	15.064	205.781
2022	30.766	65.780	99.763	207.565
2023	193.300	-	510.997	226.099
2024	-	-	42.793	-
2025	-	-	4.893	-
	235.524	187.739	673.510	639.445

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida são:

- a) protesto de título que não for anulado ou remediado no prazo de 30 dias, ainda que na condição de garantidora;
- b) alteração de seu controle societário/acionário, desde que referidas alterações ou operações societárias resultem na sua saída do grupo econômico sob o controle da BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT INC.;
- c) cessão, venda, alienação ou qualquer forma de transferência de bens do ativo imobilizado cujo valor corresponda a mais de 10% do valor desta rubrica contábil;
- d) inobservância da Legislação Socioambiental vigente.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos durante o período findo em 30 de setembro de 2021 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	187.739	639.445
(+) Captações	120.266	464.310
(-) Amortização principal	(76.686)	(434.620)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	10.770	31.526
(-) Juros pagos	(8.816)	(29.402)
(-) Custos com captação de empréstimos	(1.091)	(1.091)
(+) Amortização do custo de captação	3.342	3.342
Saldos em 30 de setembro de 2021	235.524	673.510

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$17.576 foi capitalizado aos estoques de imóveis.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

8. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
Excedente de recebimentos de clientes (a)	196.455	144.802
Obrigações por permutas (b)	235.104	224.296
Total adiantamento de clientes	431.559	369.098
Circulante	171.929	134.433
Não circulante	259.630	234.665

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

(b) Os adiantamentos de clientes originados pelas permutas físicas à valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

Referem-se a terrenos adquiridos, com o objetivo de lançamentos de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
Montesquieu	31.959	-
José Eusébio	27.903	38.100
Bem te vi	13.081	-
Visconde de Inhaúma	10.100	17.675
Rua das Rosas	9.309	-
Joaquim Távora	7.248	12.709
Comendador Queiroz	2.750	23.703
Club Zahle	2.444	7.944
Zogbi	1.979	5.542
Aimberê	1.781	2.111
Jesuino Maciel	1.147	1.577
Andrade Coutinho	1.097	2.089
Andrea Paulinetti	1.093	979
Mansões Santo Antonio	389	3.500
Fernando de Noronha	154	2.650
Frei Gaspar	-	1.250
Outros	649	593
	113.083	120.422
Circulante	52.817	78.553
Não circulante	60.266	41.869

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos--Continuação

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
2021	12.591	78.553
2022	55.065	26.970
2023	40.631	14.624
2024	4.777	268
2025	19	7
	113.083	120.422
Circulante	52.817	78.553
Não circulante	60.266	41.869

Os contratos a pagar por aquisição de terrenos possuem cláusulas de atualização sendo as taxas praticadas INCC, IGP-M, IPCA e em alguns casos CDI.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia. A Companhia considerou uma taxa de desconto de 3,52% em 30 de setembro de 2021 (2,51% em 2020).

10. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	-	-	4.672	13.372
Provisão de garantia (Nota 10.2)	-	-	55.474	56.764
Provisão para passivo a descoberto (Nota 6.2)	86.318	106.030	-	-
Provisão de multa por atraso de obras	-	-	501	501
	86.318	106.030	60.647	70.637
Circulante	-	-	58.898	46.933
Não circulante	86.318	106.030	1.749	23.704

10.1. Provisão para demandas judiciais

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

10. Provisões--Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

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

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
SalDOS em 31 de dezembro de 2020	769	1.634	10.969	13.372
(+) Provisões	-	2.137	4.320	6.457
(-) Reversões	(699)	(495)	(26)	(1.220)
(-) Pagamentos (a)	(70)	(1.582)	(12.285)	(13.937)
SalDOS em 30 de setembro de 2021	-	1.694	2.978	4.672

(a) Nos pagamentos do período de provisões trabalhistas no valor de R\$12.285, o principal impacto refere-se à quitação de 102 ações no montante de R\$8.300 realizado em setembro de 2021.

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

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
Trabalhista	8	7
Cível	-	469
Tributário	764	6
	772	482

Trabalhistas

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

10. Provisões--Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

A Companhia requer das empresas terceirizadas o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, cujos respectivos comprovantes de recolhimentos obrigatórios lhe devem ser apresentados mensalmente. Na existência de reclamação trabalhista contra os terceirizados, a Companhia exige deles a sua exclusão do polo passivo da ação, uma vez que a responsabilidade principal e direta é da empresa terceirizada. Por cautela, a Companhia retém 5% do valor de cada contrato de prestação de serviço com os subempreiteiros e libera a caução apenas 6 meses após o término do contrato, se não houver reclamação trabalhista ativa. O valor de contingenciamento dos processos trabalhistas é atualizado monetariamente pelo índice TRD (Taxa Referencial Diária), que em 2015 foi julgado inconstitucional para essa finalidade pelo Tribunal Superior do Trabalho ("TST"), aduzindo que deveria ser utilizado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial ("IPCA-E").

Em dezembro de 2020, o STF julgou a questão dos juros e correção monetária dos débitos trabalhistas, adotando os mesmos critérios das condenações cíveis em geral. A ata de julgamento foi publicada em fevereiro de 2021 e o Acórdão foi publicado em 7 de abril, 2021. Com base em referida decisão, o novo critério, em linhas gerais, consiste em: a) na fase pré-judicial (antes da citação), aplica-se o IPCA-E e, b) enquanto que em fase judicial (a partir da citação), a SELIC deve ser adotada como taxa de atualização. A Companhia, com o auxílio de seus consultores jurídicos internos e externos, está analisando e monitorando a questão e tão logo haja o julgamento em definitivo, a Companhia adotará as medidas necessárias.

Cíveis

A Companhia é ré em ações judiciais, onde se pleiteiam questões usuais e peculiares relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil. Essas ações judiciais têm por objetivo os principais pedidos: (i) liminares para sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária; (ii) declaração de nulidade de cláusula contratual; (iii) rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por atraso na entrega das chaves (morais, materiais ou lucros cessantes) causados aos clientes; (vi) obrigação de fazer ou não, relativamente aos contratos de compra e venda de imóvel e/ou à unidade autônoma adquirida pelos clientes; e (vii) Ação de Repetição de Indébito da Comissão de Corretagem.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

10. Provisões--Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Ação civil - empreendimentos II Faro e II Bosco

Em julho de 2019, a Associação dos Moradores do Jardim Guedala (Associação) distribuiu ação civil pública contra a controlada TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (TGSP-39) e Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), questionando a aprovação pela PMSP da construção e comercialização, pela TGSP-39, dos empreendimentos II Bosco e II Faro, ambos situados em São Paulo.

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

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

Em março de 2021, foi dado o provimento do recurso da TGSP-39 de modo a julgar improcedente os pedidos da Associação.

Em maio de 2021, os embargos da Associação foram rejeitados.

Em julho de 2021, a Associação interpôs recurso especial com novo pedido liminar para suspensão das obras.

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

10.2. Provisão de garantia

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

10. Provisões--Continuação

10.2. Provisão para garantia--Continuação

A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia, a qual considera o valor presente das saídas de benefícios econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Companhia de prestação de garantia prevista na legislação comercial local.

A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 30 de setembro de 2021, o saldo provisionado de garantia é de R\$55.474, sendo que R\$53.725 encontra-se provisionados no passivo circulante e R\$1.749 no passivo não circulante.

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	56.764
(+) Adições	17.457
(-) Reversões	(486)
(-) Pagamentos	(18.261)
Saldo em 30 de setembro de 2021	<u>55.474</u>
 Circulante	 53.725
Não circulante	1.749

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2021, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$295.069 (R\$215.069 em 31 de dezembro de 2020), representado por 570.071.893 ações (215.068.850 ações em 31 de dezembro de 2020) ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 06 de julho de 2021, a Companhia recebeu aporte de capital de R\$80.000 da acionista controladora BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA), mediante emissão de 275.352.193 ações sem alteração do controle acionário.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.2. Reserva de capital

A reserva de capital da Companhia, em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, era de R\$1.921.255, sendo R\$1.912.419 resultado da contribuição de capital efetuada pela ERBE Incorporadora S.A e R\$8.836 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

11.3. Reserva legal

O estatuto social prevê que a Reserva Legal é constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital, de acordo com a Lei nº 6.404.

11.4. Dividendos

O estatuto social prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista no Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Em 12 de março de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a retenção integral dos dividendos propostos em 31 de dezembro de 2020 no valor de R\$14.144.

11.5. Plano de investimento

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia aprovou, em Assembleia Geral Extraordinária, o Plano de Investimento da Companhia ("Plano"), destinado a certos executivos chave da alta Administração da Companhia ("Executivos Elegíveis").

O propósito do Plano é estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia, motivar e influenciar um comportamento que seja consistente com a maximização do retorno para os acionistas, alinhar os Executivos com os acionistas da Companhia para a maximização do valor da Companhia no longo prazo, mediante a oferta aos Executivos elegíveis da possibilidade de se tornarem acionistas da Companhia; atrair e reter aqueles indivíduos que tomam decisões de longo prazo e compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre acionistas e Executivos da Companhia.

O Plano consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de Ações ("Opções") aos Executivos Elegíveis, que poderão voluntariamente optar por adquiri-las pelo seu valor justo, ou não. O valor das Opções foi determinado com base em modelo econômico de Black, Scholes & Merton ("BSM").

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.5. Plano de investimento--Continuação

O Plano limita o número de oferta de Opções a 7,89% das ações representativas do capital social total da Companhia, contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas estejam sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

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

11.6. Resultado por ação

O cálculo do resultado por ação básico é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

11.6. Resultado por ação

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros por ação básico e diluído:

	Controladora e Consolidado	
	01-07-2021 a 30-09-2021	01-01-2021 a 30-09-2021
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	80.475	108.620
Média ponderada das ações ordinárias	381.779.585	381.779.585
Efeito de diluição oriundo das opções de ações (a)	23.073.384	23.073.384
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	404.852.969	404.852.969
Lucro líquido básico por ação	0,21079	0,28451
Lucro líquido diluído por ação	0,19878	0,26829

(a) Os saldos referem-se ao plano de opção de ações, mais informações a respeito do plano de investimento podem ser encontradas na Nota 14 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Contas a receber e pagar de partes relacionadas				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.350	10.350	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	231	255	486
Tgsp-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	208	-	-
Tgsp-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	226	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	111	111	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	4	11.241	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.768	4.767	-	-
Tgsp-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	144	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	186	-	-
Tgsp-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	159	-	-
Tg Rio De Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	621	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	527	-	-
Tgsp-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85	-	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	227	-	-
Tgsp-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	60	-	-
Tgrj-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	130	-	-
Tgrj-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	192	-	-
Tgsp-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	145	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	-	-	9.582	50.190
Tg Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	-	-	2.287	4.512
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.201	16.041
Tgsp-31 Spe Ltda.	-	-	6.261	50.128
Tgsp-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.702	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	176	-
Erbe Incorporadora S.A.	-	-	225	4.011
Helbor Empreendimentos S.A.	-	-	-	6.004
Tgsp-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	99
Tgsp-23 Emp. Imob. Spe S.A.	-	-	8.146	-
Caminhos Da Lapa II	-	-	13.902	-
Tegra Engenharia S.A.	-	-	8.452	8.354
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137	-	-	-
Tgrj-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	121	-	-	-
Tgsp-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	108	-	-	-
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	157	-	-	-
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	283	-	-	-
	16.807	17.767	67.051	139.825
Circulante	-	-	27.065	18.955
Não circulante	16.807	17.767	39.986	120.870

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Contas a receber e pagar de partes relacionadas				
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	111	111	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	4	11.242	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.768	4.768	-	-
Tg Rio De Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	131	96	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	527	-	-
Erbe Incorp. 017 S.A.	-	-	-	115
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	542	666
Erbe Incorporadora S.A.	1.898	1.497	-	4.011
Helbor Empreendimentos S.A	-	-	-	6.005
Caminhos Da Lapa II	-	-	13.901	-
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137	-	-	-
	7.572	7.003	25.685	10.797
Circulante	-	-	25.371	10.797
Não circulante	7.572	7.003	314	-

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Dividendos				
Tg Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	6.036	1.007	-	-
Tgsp Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	639	21	-	-
Tg São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	3.680	7.445	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.300	15.310	-	-
Tgsp-20 Spe Ltda.	9.756	315	-	-
Tgsp-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.517	-	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.342	6.296	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	21.643	-	-
Tgsp-22 Spe Ltda.	13.535	13.849	-	-
Tgsp-30 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	324	110	-	-
Tgsp-31 Spe Ltda.	-	10.989	-	-
Tgsp-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.659	21.678	-	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.246	2.636	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110	11.559	-	-
Tgsp-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.064	5.509	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.260	2.064	-	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.712	1.262	-	-
Tgsp-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.526	-	-
Tgrj-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.741	2.607	-	-
Tgrj-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.659	903	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.238	4.055	-	-
Tgrj-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	987	360	-	-
Tgrj-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	32	-	-
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	833	833	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Dividendos				
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	301	2.720	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	205	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.358	7.995	-	-
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	-	14.145
Tgsp-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.944	-	-	-
Tgsp-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.142	-	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.445	-	-	-
Tgrj-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.388	-	-	-
Tgrj-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.141	-	-	-
Amethyst Spe Ltda.	1.518	-	-	-
Tgrj-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.560	-	-	-
Tgsp-27 Spe Ltda.	21	-	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	2.980	-	-	-
	177.478	146.929	-	14.145

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Dividendos				
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	259	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	8.146	198	-	-
Tgsp-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.636	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.565	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	3.395
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	833	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	301	96	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	205	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.358	7.996	-	-
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	-	14.145
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.111	-
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	148	-
	18.805	12.223	2.824	17.540

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2021	09-2021	12-2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.797	4.451	-	-
Tgsp 1 Empreendimentos Imobiliários S.A	38.830	55.740	-	-
Tgsp-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11.265	-	-
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	23	23	-	-
Tgsp-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.910	-	-
Tgsp-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.910	-	-
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.206	1.146	-	-
Tgsp-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.000	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.287	-	-
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20.658	-	-
Tgsp-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.910	-	-
Tgsp-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.390	-	-
Tgsp-29 Spe Ltda.	-	30	-	-
Tgsp-32 Spe Ltda.	5.810	1.380	-	-
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.805	19.405	-	-
Caminhos Da Lapa Ii Participações Ltda.	1.643	7.143	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.779	15.548	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.600	-	-
Tgsp-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.670	-	-
Tgsp-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	150	-	-
Tgsp-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	1.215	-	-
Tgsp-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.588	662	-	-
Tgsp-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.255	5.722	-	-
Tgsp-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.588	1.230	-	-
Tgsp-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	523	18.730	-	-
Tgsp-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.566	12.610	-	-
Tgsp-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.983	12.510	-	-
Tgsp-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.486	12.795	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.175	26.295	-	-
Tgsp-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	34.377	-	-
Tgsp-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	580	420	-	-
Tgsp-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.800	750	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	20	-	-
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.287	20	-	-
Tgsp-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.455	10.150	-	-
Tgsp-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.557	30	-	-
Tegra Engenharia S.A.	15.785	42.855	-	-
Amethyst Spe Ltda.	195	130	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	4.935	-	-
Tgrj-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.732	4.930	-	-
Tgrj-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.783	17.172	-	-
Tgrj-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	2.385	-	-
Tgrj-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.481	-	-
Tgrj-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.903	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Tgrj-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.418	6.110	-	-
Tgsp-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	180	-	-
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.690	30	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	5.560	6.760	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	550	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	1.210	13.140	-	-
Tgrj-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.610	-	-	-
Tgsp-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.890	-	-	-
Tgrj-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Tgsp-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	405	-	-	-
Tgsp-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.681	-	-	-
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.039	-	-	-
Tgsp-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	-	-	-
Tg Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.520	-	-	-
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	210	-	-	-
Tgsp-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	430	-	-	-
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
	287.564	433.733	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	179
Tgsp-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	23	23
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.206	1.146	-	-
Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.570
Tgsp-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	5.165
Tgsp-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.805	19.405	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	1.643	7.143	-	-
Tgsp-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.779	15.548	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.614	-	-
Tgsp-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.175	26.295	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	550	-	-
Tur-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	80
Tur-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	13
	53.608	71.701	23	7.030

Remuneração da Administração

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

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

	Consolidado
	09-2021
Remuneração base	5.760
Remuneração variável	5.285
	11.045

Outras transações

Os imóveis onde se situam parte das instalações administrativas da Companhia, são locados junto a empresas do Grupo Brookfield, sendo um contrato com a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. para o imóvel na cidade do Rio de Janeiro ao custo mensal de R\$89 em 2021, e um contrato com a Brookfield Brasil Ltda. para o imóvel na cidade de São Paulo ao custo mensal de R\$315 em 2021, reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são, respectivamente, de cinco anos e dez anos, renovados em 1º de janeiro de 2022 e 31 de maio de 2026, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 30 de setembro de 2020 a Companhia firmou contrato de compartilhamento de custos e despesas com a ERBE, que prevê o reembolso de parte dos custos e despesas relativos às atividades da ERBE e suas controladas que passaram a ser incorridos inicialmente pela Tegra, sendo o critério de rateio determinado de acordo com o gasto incorrido e pré determinado contratualmente. As despesas e custos incluídos no contrato referem-se a: a) estrutura de pessoal; b) gastos com ocupação - aluguel, condomínio e insumos; c) iniciativas administrativas financeiras, jurídicas e de tecnologia de informação, incluindo, recursos, equipamentos, softwares e sistemas. O saldo líquido a receber da Companhia à Erbe em 30 de setembro de 2021 totaliza R\$401.

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas Tegra Vendas e Tegra Engenharia no montante de R\$38.999, não produzem efeito no processo de consolidação da Companhia.

13. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	315.814	944.528
Receita de serviços prestados (a)	21.700	61.983
Receita de financiamento a clientes	40.327	86.836
Receita operacional bruta	377.841	1.093.347
(-) Impostos sobre as receitas	(7.273)	(31.073)
(-) Provisão para distratos	(15.333)	13.329
Receita operacional líquida	355.235	1.075.603

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

14. Custos operacionais

	Consolidado	
	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Construções	(169.323)	(474.946)
Terrenos	(33.963)	(134.037)
Incorporação	(8.354)	(22.211)
Gerenciamento de obra	(1.055)	(2.759)
Permutas	(11.876)	(46.447)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(6.310)	(17.644)
Reversão de provisão para distratos	15.394	(7.113)
Mão de obra e material aplicado	(10.028)	(33.356)
Redução ao valor realizável líquido	2.211	8.694
Outros custos de incorporação	2.069	624
	(221.235)	(729.195)

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

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

	Consolidado
	09-2021
Empreendimentos em construção	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) Receita de vendas contratadas	3.303.437
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	2.237.141
Receita de vendas a apropriar (a-b)	1.066.296
Provisão para distratos	
Ajustes em Receitas Apropriadas	(10.604)
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(22.810)
Receita indenização por distratos	(1.783)
Total provisão para distratos	(35.197)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.159.999
(b) Custo de construção incorridos	(1.452.945)
Encargos financeiros apropriados	(18.934)
(c) Distratos - custos de construção	20.231
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	727.285
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	66,33%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	810.148
(b) Custo de construção Incorridos	(438.630)
Encargos financeiros apropriados	(24.246)
Total	(462.876)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	371.518

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

16. Despesas comerciais

	Consolidado	
	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Comissão de vendas	(4.576)	(24.730)
Despesas comerciais	(1.482)	(4.005)
Estandes de vendas	(7.459)	(20.779)
Promoção e propaganda	(6.872)	(34.265)
	(20.389)	(83.779)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Despesas com pessoal	(69)	(69)	(21.400)	(74.097)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(7.505)	(23.672)
Despesas com assessoria e consultoria	(1.713)	(5.818)	(11.486)	(23.255)
Despesa com aluguel, luz, água e telefone	(4)	(4)	(252)	(1.102)
Despesas com viagens	-	-	(184)	(369)
Depreciação	(10)	(28)	(2.895)	(8.766)
Outras despesas	(1.033)	(1.165)	2.666	5.428
	(2.909)	(7.084)	(41.056)	(125.833)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária	(5.394)	(12.856)	(7.501)	(18.946)
Despesas bancárias	(725)	(4.185)	(971)	(4.805)
Outras despesas financeiras	(170)	(170)	(1.029)	(1.029)
Juros arrendamentos	-	-	(891)	(2.187)
Total da despesa financeira	(6.289)	(17.211)	(10.392)	(26.967)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.282	3.020	7.497	14.395
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	14	14	4.433	7.554
Outras receitas financeiras	89	328	1.174	1.824
Total da receita financeira	2.385	3.362	13.104	23.773
Resultado financeiro, líquido	(3.904)	(13.849)	2.712	(3.194)

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Consolidado	
	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Provisão para perdas de créditos esperadas	(614)	(851)
Reversão (Provisão) para perda de adiantamento a fornecedores	254	(324)
Despesas com demandas judiciais	(2.181)	(5.237)
Gastos com unidades	(2.313)	(6.756)
Provisão para garantia	(3.570)	(16.971)
Custas judiciais	1.476	(530)
Outros	941	(2.106)
	(6.007)	(32.775)

20. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações**18.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado**

O resultado de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) referente aos períodos de 30 de setembro de 2021 e 2020 pode ser conciliado com o resultado contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021	01-07-2021 à 30-09-2021	01-01-2021 à 30-09-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	80.475	108.620	82.456	125.981
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(27.362)	(36.931)	(28.035)	(42.834)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	29.639	44.556	4.487	8.552
Parcela tributável por critério distinto do lucro real	-	-	39.199	72.977
Créditos fiscais não constituídos	(1.715)	(6.706)	(17.104)	(52.679)
Outras diferenças permanentes (a)	(562)	(919)	2.710	1.984
Imposto de renda e contribuição social	-	-	1.257	(12.000)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	8.810	11.222
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(7.553)	(23.222)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	1.257	(12.000)
Taxa efetiva	-	-	-1,52%	9,53%

(a) Refere-se aos impostos tributados por critério distinto ao Lucro Real.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

20. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações--Continuação**20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado--Continuação**

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

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
Tributos diferidos ativos		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.693	8.917
Pis e Cofins diferidos	-	7.507
	13.693	16.424
Tributos diferidos passivos		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	24.065	30.511
Pis e Cofins diferidos	13.028	23.221
	37.093	53.732
Circulante	12.000	4.544
Não circulante	25.093	49.188

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

	Consolidado	
	09-2021	12-2020
Diferenças temporárias		
Dif. de critérios IN 84/1.979	(21.180)	(17.612)
Despesas administrativas capitalizáveis	3.850	(3.509)
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	6.822	-
Outros	136	(473)
Total débitos diferidos líquidos	(10.372)	(21.594)
Ativo diferido	13.693	8.917
Passivo diferido	(24.065)	(30.511)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

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

20.2. Tributos diferidos--Continuação

A Companhia não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas nos montantes acumulados de R\$52.679, em 30 de setembro de 2021, por não possuir uma expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo lucro real. Adicionalmente, em razão do estudo realizado sobre o saldo de impostos diferidos ativo e passivo, a Companhia identificou a necessidade de reverter, entre outros, o diferido gerado pelas entidades que no primeiro momento adotaram o regime do lucro real e fizeram para mudança para o RET ou lucro presumido e saldos de diferenças temporárias que não possuíam justificativa para sua manutenção.

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

21.1. Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados na Nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados na Nota 3) e por seu patrimônio líquido.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.1. Gestão do risco de capital--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	09-2021	12-2020	09-2021	12-2020
Empréstimos e financiamentos - Nota 7	235.524	187.739	673.510	639.445
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras - Nota 3	(160.550)	(13.365)	(671.486)	(613.176)
Dívida Líquida	74.974	174.374	2.024	26.269
Patrimônio Líquido	2.384.496	2.181.732	2.411.467	2.200.225
	3%	8%	0%	1%

21.2. Risco de mercado

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

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

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

21.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.4. Gestão de risco de crédito

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

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

21.5. Gestão do risco de liquidez

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

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

	Controladora				Total
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos - Nota 7	235.524	48.099	221.171	-	269.270
Fornecedores	6	6	-	-	6
Saldo em 30 de setembro de 2021	235.530	48.105	221.171	-	269.276

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.5. Gestão do risco de liquidez--Continuação

	Consolidado				Total
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos - Nota 7	673.510	120.990	625.945	7.935	754.870
Fornecedores	70.112	70.112	-	-	70.112
Arrendamento mercantil	18.504	3.756	6.963	12.599	23.318
Contas pagar por aquisição terrenos - Nota 9	113.083	55.199	55.470	4.796	115.465
Saldo em 30 de setembro de 2021	875.209	250.057	688.378	25.330	963.765

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 30 de setembro de 2021. conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I variação > 25%	Cenário II variação > 50%	Cenário II variação < 25%	Cenário II variação < 50%
CDI	6,15%	7,69%	9,23%	4,61%	3,08%
IGP-M	18,18%	22,73%	27,27%	13,64%	9,09%
INCC	13,93%	17,41%	20,90%	10,45%	6,97%
SELIC	6,25%	7,81%	9,38%	4,69%	3,13%

Ativos financeiros

Para elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos financeiros a Companhia utilizou o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela B3 (Brasil Bolsa Balcão). A Companhia estabeleceu os cenários com deterioração e calculou a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários expostos aos cenários para as remunerações médias mensais.

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

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

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros empréstimos firmados em moeda nacional que são remuneradas com as taxas de juros que podem variar entre 2,00% a 10,20% a.a. + CDI. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de "swap" pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA.

A Companhia possui financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados e indexados pela TR. Definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 0.0% ao ano para os exercícios de 2021. Tendo-se em vista que a projeção para TR tende a zero. A Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 09-2021	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	160.069	9.844	7.384	4.922
Total ativos com riscos financeiros		160.069	9.844	7.384	4.922
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	6	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	CDI	235.524	14.485	18.101	21.727
Total passivos com riscos financeiros		235.530	14.485	18.101	21.727
		Consolidado			
		Posição 09-2021	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	CDI	617.292	37.963	28.473	18.982
Aplicações financeiras	CDI	24.174	1.487	1.115	743
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	157.803	28.689	21.516	14.344
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	748.803	104.308	78.231	52.154
Total ativos com riscos financeiros		1.548.072	172.447	129.335	86.223
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	385.053	23.681	29.601	35.521
Empréstimos de capital de giro	CDI	282.317	17.362	21.703	26.044
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	113.083	15.752	19.691	23.629
Arrendamento mercantil	IGP-M	18.504	3.364	4.205	5.046
Total passivos com riscos financeiros		798.957	60.159	75.200	90.240

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.7. Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2021:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

21.7. Mensuração do valor justo--Continuação

	Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 09-2021	Valor justo 09-2021	
Ativos financeiros			
Ativos financeiros mensurados a valor justo			
Caixa e equivalentes de caixa	617.292	617.292	2
Aplicações financeiras	24.174	24.174	2
Contas a receber de clientes	877.883	877.883	3
	1.519.349	1.519.349	
Passivos financeiros			
Passivos financeiros mensurados a valor justo			
Contas a pagar por aquisição de terrenos	113.083	113.083	3
Passivos financeiros com o valor justo divulgado			
Empréstimos e financiamentos	673.510	673.720	2
Arrendamento mercantil	18.504	18.504	2
	805.097	805.307	

22. Informação por segmento

A Companhia possui basicamente duas divisões estratégicas que são seus segmentos reportáveis. Essas divisões são administradas de maneira segregada, pois exigem diferentes tratativas comerciais e de marketing. Portanto, de acordo com o CPC 22 - Informações por segmento, os segmentos são: Incorporação Imobiliária e Loteamento.

As informações referentes ao resultado de cada segmento estão apresentadas abaixo. O resultado é avaliado pelos resultados do segmento antes dos impostos de renda e contribuição social pois a Administração entende que tal informação é a mais relevante na avaliação dos resultados dos respectivos segmentos para comparabilidade com outras entidades que operam no mesmo setor.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

22. Informação por segmento--Continuação

	Consolidado 09-2021		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	1.032.406	43.197	1.075.603
Custo de vendas e serviços	(697.688)	(31.507)	(729.195)
Lucro bruto	334.718	11.690	346.408
Despesas operacionais	(225.821)	(7.800)	(233.621)
Depreciação	(8.718)	(48)	(8.766)
Participação em empresas coligadas	25.154	-	25.154
Lucro operacional antes do resultado financeiro	125.333	3.842	129.175
Resultado financeiro líquido	(7.059)	3.865	(3.194)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	118.274	7.707	125.981
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(10.049)	(1.951)	(12.000)
Lucro líquido do período	108.225	5.756	113.981
Ativo total	3.450.812	471.864	3.926.345
Passivo total	1.471.260	43.618	1.514.878
Patrimônio líquido	1.983.221	428.246	2.411.467
	Consolidado 12-2020		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Ativo total	3.201.926	453.607	3.655.533
Passivo total	1.392.341	62.967	1.455.308
Patrimônio líquido	1.809.585	390.640	2.200.225

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2021 está demonstrada a seguir:

Tipo de Seguros	Valor de cobertura
Risco de responsabilidade civil	360.000
Execuções judiciais	7.220
Fianças locatícias	260
Risco de engenharia	1.403.579
Outros	301.505
	2.072.564

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre janeiro de 2021 e novembro de 2025. A Companhia mantém em 30 de setembro de 2021 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

24. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 09-2021		
	Contrato de locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2021	1.221	12.591	206.428
2022	4.844	55.065	564.396
2023	4.654	40.631	186.002
2024	12.599	4.796	31.741
	23.318	113.083	988.567

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2021. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia referente ao período findo em 30 de setembro de 2021.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Carlos Eduardo Moraes Calheiros
Diretor Executivo Financeiro

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

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

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, bloco B, 14 andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as conclusões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S, expressas no relatório sobre a revisão nas Informações Trimestrais - ITR referentes às informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2021.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Carlos Eduardo Moraes Calheiros
Diretor Executivo Financeiro