

Índice

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	1
Balanço Patrimonial Passivo	2
Demonstração do Resultado	3
Demonstração do Resultado Abrangente	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	6
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
Demonstração de Valor Adicionado	8

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
Balanço Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
Notas Explicativas	50

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	104
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	107

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.824.351	2.797.310
1.01	Ativo Circulante	509.346	541.404
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	89.672	71.580
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.137	867
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.077	5.510
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	413.460	463.447
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	413.460	463.447
1.01.08.01.02	Dividendos a Receber	413.460	463.447
1.02	Ativo Não Circulante	2.315.005	2.255.906
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	224.756	165.094
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	223.923	165.094
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	20.049	22.265
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	203.874	142.829
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	833	0
1.02.02	Investimentos	2.090.222	2.090.776
1.02.04	Intangível	27	36

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.824.351	2.797.310
2.01	Passivo Circulante	56.134	98.005
2.01.02	Fornecedores	145	250
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	145	250
2.01.03	Obrigações Fiscais	44	145
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	44	145
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	44	145
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.463	32.463
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	32.463
2.01.04.02	Debêntures	1.463	0
2.01.05	Outras Obrigações	54.482	65.147
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.412	15.308
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.412	15.308
2.01.05.02	Outros	45.070	49.839
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	36.113	36.113
2.01.05.02.04	Outros passivos	8.957	13.726
2.02	Passivo Não Circulante	342.695	308.689
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	263.981	193.299
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	193.299
2.02.01.02	Debêntures	263.981	0
2.02.02	Outras Obrigações	63.389	103.100
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	63.389	103.100
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	63.389	103.100
2.02.04	Provisões	15.325	12.290
2.03	Patrimônio Líquido	2.425.522	2.390.616
2.03.01	Capital Social Realizado	295.069	295.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.920.051	1.920.051
2.03.04	Reservas de Lucros	175.496	175.496
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	34.906	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	128	240
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-508	-240
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-508	-240
3.03	Resultado Bruto	-380	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	41.887	10.112
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-392	-992
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.492	-2.352
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.771	13.456
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.507	10.112
3.06	Resultado Financeiro	-6.601	-6.888
3.06.01	Receitas Financeiras	1.653	202
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.254	-7.090
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	34.906	3.224
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.906	3.224
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	34.906	3.224
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,0612	0,015
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0591	0,0135

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	34.906	3.224
4.03	Resultado Abrangente do Período	34.906	3.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.089	43.169
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26	-4.420
6.01.01.01	Lucro do período	34.906	3.224
6.01.01.02	Depreciação e amortização	9	9
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-43.771	-13.456
6.01.01.04	Amortização de mais valia	508	42
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	979	3.342
6.01.01.06	Juros e variação monetária	7.343	2.419
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-49.134	-30.291
6.01.02.03	Tributos a compensar	-270	-25
6.01.02.04	Despesas antecipadas	433	-849
6.01.02.05	Outros ativos	-931	-395
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	2.216	-659
6.01.02.07	Fornecedores	-105	-858
6.01.02.08	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-101	-2
6.01.02.09	Outros passivos	-4.769	540
6.01.02.10	Partes relacionadas (passivo)	-45.607	-28.043
6.01.03	Outros	51.249	77.880
6.01.03.01	Juros pagos	-7.045	-1.049
6.01.03.02	Recebimento e adiantamento de dividendos	58.294	78.929
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-22.402	29.374
6.02.02	Redução (Aumento) de capital nas investidas	37.929	-120.141
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-61.045	149.515
6.02.04	Recebimento por venda de investimento em participação societária	714	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	38.405	-25.735
6.03.01	Pagamentos de empréstimos	-224.999	-26.001
6.03.02	Aquisição de empréstimos, financiamentos e debêntures	265.000	266
6.03.03	Custo com captações de empréstimos	-1.596	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	18.092	46.808
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	71.580	13.365
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	89.672	60.173

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	34.906	0	34.906
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.906	0	34.906
5.07	Saldos Finais	295.069	1.920.051	175.496	34.906	0	2.425.522

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	239	240
7.01.02	Outras Receitas	239	240
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.293	-3.575
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-619	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.674	-3.575
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.054	-3.335
7.04	Retenções	-9	-9
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9	-9
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.063	-3.344
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	45.424	13.658
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.771	13.456
7.06.02	Receitas Financeiras	1.653	202
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	43.361	10.314
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	43.361	10.314
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	201	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.254	7.090
7.08.03.01	Juros	8.254	7.090
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	34.906	3.224
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	34.906	3.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	4.022.585	4.000.426
1.01	Ativo Circulante	2.681.553	2.471.104
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	628.401	586.089
1.01.02	Aplicações Financeiras	21.734	22.049
1.01.03	Contas a Receber	723.527	785.409
1.01.03.01	Clientes	723.527	785.409
1.01.04	Estoques	1.143.230	918.504
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.705	8.587
1.01.07	Despesas Antecipadas	26.853	30.875
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	119.103	119.591
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	119.103	119.591
1.01.08.01.01	Dividendos a receber	2.185	10.892
1.01.08.01.02	Outros ativos	116.918	108.699
1.02	Ativo Não Circulante	1.341.032	1.529.322
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	658.694	853.423
1.02.01.04	Contas a Receber	103.981	92.326
1.02.01.04.01	Clientes	103.981	92.326
1.02.01.05	Estoques	486.013	689.751
1.02.01.07	Tributos Diferidos	32.577	30.581
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	33.465	39.361
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	9.467	15.042
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	23.998	24.319
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.658	1.404
1.02.02	Investimentos	424.375	412.498
1.02.03	Imobilizado	49.741	54.241
1.02.04	Intangível	208.222	209.160

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	4.022.585	4.000.426
2.01	Passivo Circulante	539.406	552.990
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.984	39.360
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.984	39.360
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	28.984	39.360
2.01.02	Fornecedores	80.244	53.324
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	80.244	53.324
2.01.02.01.01	Fornecedores	80.244	53.324
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.969	24.643
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.258	10.047
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	16.258	10.047
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	17.711	14.596
2.01.03.02.01	Tributos correntes a pagar	17.711	14.596
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	49.944	87.287
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	48.481	87.287
2.01.04.02	Debêntures	1.463	0
2.01.05	Outras Obrigações	327.656	331.244
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	46.539	40.177
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	46.539	40.177
2.01.05.02	Outros	281.117	291.067
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	44.033	44.524
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	3.876	3.885
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	126.898	139.805
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	67.393	60.486
2.01.05.02.07	Outros passivos	38.917	42.367
2.01.06	Provisões	18.609	17.132
2.01.06.02	Outras Provisões	18.609	17.132
2.01.06.02.04	Provisões	18.609	17.132
2.02	Passivo Não Circulante	1.047.813	1.035.198
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	597.016	544.716
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	333.035	544.716
2.02.01.02	Debêntures	263.981	0
2.02.02	Outras Obrigações	396.215	423.475
2.02.02.02	Outros	396.215	423.475
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	23
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	338.750	350.701
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	13.029	13.836
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	44.436	58.915
2.02.03	Tributos Diferidos	15.445	27.077
2.02.04	Provisões	39.137	39.930
2.02.04.02	Outras Provisões	39.137	39.930
2.02.04.02.04	Provisões	39.137	39.930
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.435.366	2.412.238
2.03.01	Capital Social Realizado	295.069	295.069
2.03.02	Reservas de Capital	1.920.051	1.920.051
2.03.04	Reservas de Lucros	175.496	175.496

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	34.906	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.844	21.622

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	329.047	295.461
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-210.935	-206.519
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-210.935	-193.507
3.02.02	Outros custos	0	-13.012
3.03	Resultado Bruto	118.112	88.942
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-75.682	-70.709
3.04.01	Despesas com Vendas	-39.873	-24.671
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.867	-41.638
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.436	-12.783
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.494	8.383
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.430	18.233
3.06	Resultado Financeiro	2.881	-4.553
3.06.01	Receitas Financeiras	15.583	5.378
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.702	-9.931
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	45.311	13.680
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.315	-8.448
3.08.01	Corrente	-11.077	-8.693
3.08.02	Diferido	2.762	245
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	36.996	5.232
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	36.996	5.232
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.906	3.224
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.090	2.008

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	36.996	5.232
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	36.996	5.232
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.906	3.224
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.090	2.008

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	49.953	5.371
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	43.565	15.118
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	45.311	13.680
6.01.01.02	Rendimento das aplicações financeiras	-588	-2.712
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.693	2.988
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	4.349	-872
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-2.726	1.036
6.01.01.06	Provisão (reversão) para demandas judiciais	488	80
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-24.182	-4.533
6.01.01.08	Provisão de garantia	3.539	6.571
6.01.01.09	Reversão valor realizável líquido nos estoques	653	-4.741
6.01.01.10	Provisão para distrato - parcela de estoques	-7.724	-12.370
6.01.01.11	Provisão para perda de adiantamentos a fornecedores	-9	680
6.01.01.12	Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	330	836
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	9.298	14.784
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-6.494	-8.383
6.01.01.15	Amortização da mais valia	508	42
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	979	3.342
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	666	773
6.01.01.18	Juros e variação monetária	16.474	3.917
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	24.525	22.744
6.01.02.01	Contas a receber	43.325	37.682
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-9.397	28.378
6.01.02.03	Tributos a compensar	-10.118	9.432
6.01.02.04	Despesas antecipadas	4.022	5.285
6.01.02.05	Outros ativos	-10.194	-7.011
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	5.575	-13.118
6.01.02.07	Fornecedores	26.920	-25.124
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-2.292	18.839
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-2.559	-636
6.01.02.10	Provisões	-3.343	-8.216
6.01.02.11	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-9.950	-31.383
6.01.02.12	Outros passivos	-3.450	632
6.01.02.13	Partes relacionadas	6.362	7.984
6.01.02.14	Salários e encargos a pagar	-10.376	0
6.01.03	Outros	-18.137	-32.491
6.01.03.01	Juros pagos	-16.786	-8.002
6.01.03.02	Recebimento e adiantamento de dividendos	8.707	-4.804
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-10.058	-19.685
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.056	10.525
6.02.01	Resgates de aplicações financeiras	903	2.503
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.604	-5.125
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-4.653	17.065
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	298	-3.918
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.585	-64.415

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.03.01	Pagamentos de empréstimos	-383.022	-116.126
6.03.02	Aquisição de empréstimos, financiamentos e debêntures	397.874	52.267
6.03.03	Pagamento de passivos com arrendamentos	-1.482	-1.517
6.03.04	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-8.798	5.311
6.03.05	Redução de capital aos acionistas não controladores	-5.561	-4.350
6.03.06	Custo com captações de empréstimos	-1.596	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	42.312	-48.519
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	586.089	576.761
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	628.401	528.242

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	295.069	1.920.051	175.496	0	0	2.390.616	21.622	2.412.238
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-13.868	-13.868
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-5.561	-5.561
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-8.307	-8.307
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	34.906	0	34.906	2.090	36.996
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.906	0	34.906	2.090	36.996
5.07	Saldos Finais	295.069	1.920.051	175.496	34.906	0	2.425.522	9.844	2.435.366

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	344.270	305.867
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	338.690	269.988
7.01.02	Outras Receitas	5.910	36.715
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-330	-836
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-280.742	-260.624
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-213.763	-209.491
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-66.326	-55.874
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-653	4.741
7.03	Valor Adicionado Bruto	63.528	45.243
7.04	Retenções	-2.693	-2.988
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.693	-2.988
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	60.835	42.255
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.077	13.761
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.494	8.383
7.06.02	Receitas Financeiras	15.583	5.378
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	82.912	56.016
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	82.912	56.016
7.08.01	Pessoal	24.899	32.381
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.289	29.196
7.08.01.02	Benefícios	1.998	1.697
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.612	1.488
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.315	8.472
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.702	9.931
7.08.03.01	Juros	12.702	9.931
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	36.996	5.232
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	34.906	3.224
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.090	2.008



**Relações com
Investidores**

**DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
1T22**

Relações com Investidores Divulgação de resultados 1T22

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 1T22

São Paulo, 13 de maio de 2022 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante (i) nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas; e também (ii) no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2022 (1T22). 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 1T22

Performance operacional (% Tegra)	<ul style="list-style-type: none"> • Lançamentos de R\$ 499 mi • Vendas brutas de R\$ 305 mi, VSO trimestral de 8,6% e VSO LTM de 30,1% • Vendas de estoque pronto de R\$ 65 mi • Estoque total de R\$ 3,3 bi a valor de mercado • Posição de landbank adquirido e contratado de R\$ 6,7 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$ 4,6 bi VGV
Performance financeira	<ul style="list-style-type: none"> • Receita líquida operacional de R\$ 329 mi • Lucro bruto de R\$ 118 mi e margem bruta de 35,9% • Lucro líquido de R\$ 37 mi e margem líquida de 11,2%
Liquidez e endividamento	<ul style="list-style-type: none"> • Caixa bruto de R\$ 650 mi e dívida bruta de R\$ 647 mi • Geração de caixa operacional de R\$ 45 mi e variação de caixa total de R\$ 42 mi • Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 26,6% e líquido de -0,1%

CONTATOS DE RI

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

UBIRAJARA SPESSOTTO DE CAMARGO FREITAS

CEO / CFO / IRO

MARIANA PIMENTEL

GERENTE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sumário

DESTAQUES DO 1T22	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.....	20
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR.....	20
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS.....	21
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 que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do primeiro trimestre do ano de 2022 (1T22).

Em março de 2022, a Companhia lançou 4 empreendimentos com VGV potencial de R\$ 499 milhões (% Tegra) e 549 unidades. Na cidade de São Paulo foram lançados os empreendimentos Amaro, Ares Saúde e Reserva Caminhos da Lapa (Torre 1) e, em Campinas, o empreendimento Yard Cambuí.

Durante o 1T22, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 305 milhões, representando aumento de 11% em relação ao 1T21, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$ 155 milhões, o de empreendimentos em construção R\$ 85 milhões e o volume vendido de estoque pronto R\$ 65 milhões, A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 8,6%, versus 13,8% no 1T21, ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 10,3%, versus 17,8% no 1T21. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 30,1%.

A Companhia adquiriu dois novos terrenos no 1T22, nos segmentos de médio e médio-alto padrão somando R\$ 276 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra).

O banco de terrenos adquiridos e opionados da Companhia (% Tegra) totaliza no momento R\$ 11,3 bilhões de VGV, sendo 80% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 20% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

A receita líquida operacional atingiu R\$ 329 milhões no 1T22 e representou um aumento de 11% em relação ao 1T21 principalmente em razão do maior volume de lançamentos.

No 1T22, o lucro bruto foi de R\$ 118 milhões e representou um aumento de 33% em relação ao 1T21 em decorrência da melhora na receita operacional líquida.

A margem bruta totalizou 35,9% no 1T22, impactada positivamente pelo efeito não recorrente da venda de um terreno não estratégico localizado em Santana de Parnaíba pelo valor de R\$ 57 milhões. Expurgando esse efeito, a margem bruta seria 34,8%, traduzindo uma melhora de 4,7 pontos percentuais em relação ao 1T21, resultante da menor participação de projetos antigos cujos terrenos já estavam no landbank da Companhia e carregavam margens inferiores.

No 1T22, o lucro líquido atingiu R\$ 37 milhões e a margem líquida foi de 11,2%. O aumento de 9,4 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 1T21 decorreu principalmente do aumento no lucro bruto e do melhor resultado financeiro.

O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 3,3 bilhões e 4.254 unidades ao final de março de 2022, e apresentou um aumento de 7,5% em relação ao fechamento de dezembro de 2021 em termos de VGV em decorrência do aumento do volume de lançamentos no trimestre. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 8% estoque pronto, 52% estoque em construção e 40% estoque de lançamentos.

No 1T22, a Tegra teve uma geração de caixa de R\$ 42 milhões, explicada majoritariamente pela venda de um terreno não estratégico, acima mencionada.

Ao final de março de 2022, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 650 milhões e o endividamento total R\$ 647 milhões, sendo R\$ 382 milhões em dívidas de projetos e R\$ 265 milhões em dívidas corporativas.

Conforme Fato Relevante publicado em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia realizou a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de R\$ 265 milhões. A emissão recebeu

Relações com Investidores Divulgação de resultados 1T22

certificação “verde” conforme avaliação externa da consultoria Resultante ESG (SPO - Second Party Opinion). Os recursos obtidos foram utilizados para reforço de caixa para despesas relacionadas à construção, incorporação, aquisição de terrenos, despesas de marketing e despesas de vendas exclusivamente de projetos com certificação ambiental AQUA-HQE.

Em relação às dívidas de projetos, a Companhia contratou dois novos planos empresários e iniciou desembolsos para suportar as obras iniciadas. No trimestre, a Companhia realizou a amortização integral do plano empresário de um projeto.

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

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem, indiretamente, ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como o aumento das taxas de juros, dos custos de commodities e inflação, com efeito nos custos de construção e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias dos clientes. Contudo, até o momento, os efeitos do conflito não causaram impactos significativos nas operações da Companhia, e a Administração segue monitorando a situação.

Destaques ESG – Ambiental, Social e Governança

No 1T22, a Companhia iniciou, junto à Fundação Vanzolini, o processo para a emissão de certificação AQUA-HQE para dois empreendimentos. As emissões dos certificados deverão ocorrer ao longo do ano de 2022, juntamente com outros empreendimentos cujos dossiês serão submetidos oportunamente. Desde julho de 2021, a Tegra é detentora do Certificado Empreendedor AQUA, que atesta a alta qualidade ambiental e eficiência de seus empreendimentos.

Ainda no 1T22 houve a criação do Programa Mulheres InTegradadas, uma parceria entre a Tegra, SENAI e a ONG Aldeias Infantis SOS Brasil para capacitação e empregabilidade de mulheres refugiadas na construção civil. Na primeira turma, 16 venezuelanas iniciaram o curso de Elétrica e, ao final do curso, terão a oportunidade de fazer parte da equipe de obras Tegra.

Resumo de indicadores

Indicadores	1T21	4T21	1T22	1T22 vs 1T21
 Lançamentos 				
Empreendimentos lançados	1	8	4	+300%
VGV lançamentos (100%)	92.645	1.569.109	555.804	+500%
VGV lançamentos (% Tegra)	92.645	1.414.275	498.672	+438%
Participação Tegra	100%	90%	90%	n.a.
Número de unidades lançadas	185	1.857	549	+197%
Área útil das unidades lançadas (m²)	12.098	258.775	48.930	+304%
 Vendas 				
Vendas brutas (100%)	312.925	431.524	353.633	+13%
Vendas brutas (% Tegra)	273.614	397.466	304.585	+11%
Participação Tegra	87%	92%	86%	n.a.
Número de unidades vendidas	518	637	500	-3%
Área útil das unidades vendidas (m²)	62.099	116.769	55.581	-10%
VSO trimestral (% Tegra)	13,8%	11,7%	8,6%	-5,2 p.p.
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	17,8%	17,1%	10,3%	-7,5 p.p.
VSO LTM (% Tegra)	52,5%	31,6%	30,1%	-22,4 p.p.
VGV distratos (100%)	45.819	36.486	73.785	+61%
VGV distratos (% Tegra)	39.118	31.974	69.913	+79%
Número de unidades distratadas	69	55	97	+41%
 Entregas 				
Número de empreendimentos entregues	2	2	4	+100%
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	256.340	245.235	434.260	+69%
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	256.340	221.015	434.260	+69%
Número de unidades entregues	321	157	846	+164%
Área útil entregue (m²)	39.008	16.896	188.112	+382%
 Banco de terrenos (VGV) 				
Banco de terrenos - VGV (100%)	9.246.896	8.532.720	8.490.114	-8%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	7.710.594	6.848.011	6.716.635	-13%
 Dados financeiros 				
Receita operacional líquida	295.461	397.280	329.047	+11%
Lucro bruto	88.942	163.549	118.112	+33%
Margem bruta	30,1%	41,2%	35,9%	5,8 p.p.
Lucro líquido	5.232	46.762	36.996	+607%
Margem líquida	1,8%	11,8%	11,2%	9,5 p.p.
ROE anualizado	0,9%	8,0%	6,2%	5,3 p.p.
Receitas a apropriar	1.192.022	935.149	799.690	-33%
Custos a apropriar	(774.363)	(627.333)	(543.669)	-30%
Resultado a apropriar	417.659	307.816	256.021	-39%
Margem dos resultados a apropriar	35,0%	32,9%	32,0%	-3,0 p.p.
Dívida líquida	16.310	23.865	(3.175)	-119%
Dívida líquida (ex-SFH)	(325.841)	(331.760)	(384.691)	+18%
Patrimônio líquido	2.217.951	2.412.238	2.435.366	+10%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	0,7%	1,0%	-0,1%	-0,9 p.p.
Ativos totais	3.558.999	4.000.426	3.926.345	+10%
Geração/consumo caixa (operacional)	5.371	136.893	45.135	+740%

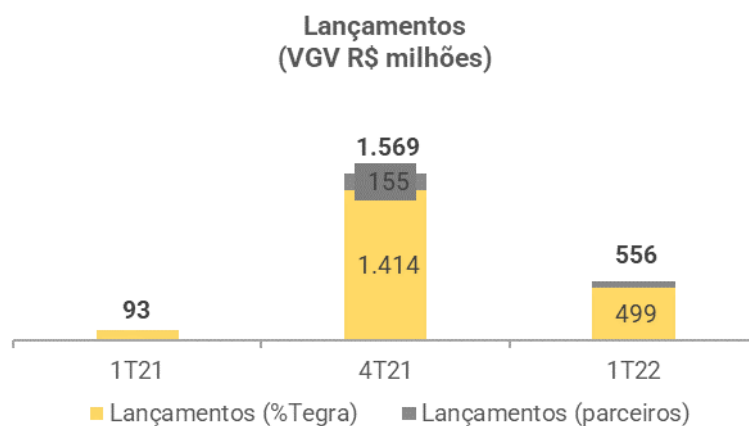
Performance Operacional

LANÇAMENTOS

No 1T22, a Tegra lançou 4 empreendimentos que totalizaram R\$ 499 milhões no VGV de lançamento (% Tegra) e apresentaram um aumento superior a 5 vezes em comparação com o 1T21.

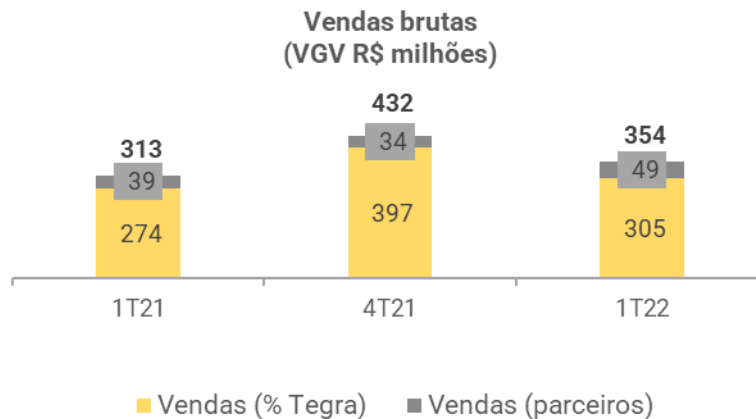
A tabela abaixo exibe informações sobre os lançamentos realizados no trimestre:

Empreendimento	Região	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Amaro	SP - Zona sul	Tegra	Médio	174.853	174.853	17.707	254
Yard Cambuí	Campinas	Tegra	Alto	142.233	142.233	11.468	88
Ares Saúde	SP - Zona sul	Tegra	Médio alto	145.166	145.166	11.795	151
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	Tegra	Médio alto	93.551	36.420	7.961	56
Total Tegra				555.804	498.672	48.930	549
Total Tamboré				-	-	-	-
Total				555.804	498.672	48.930	549

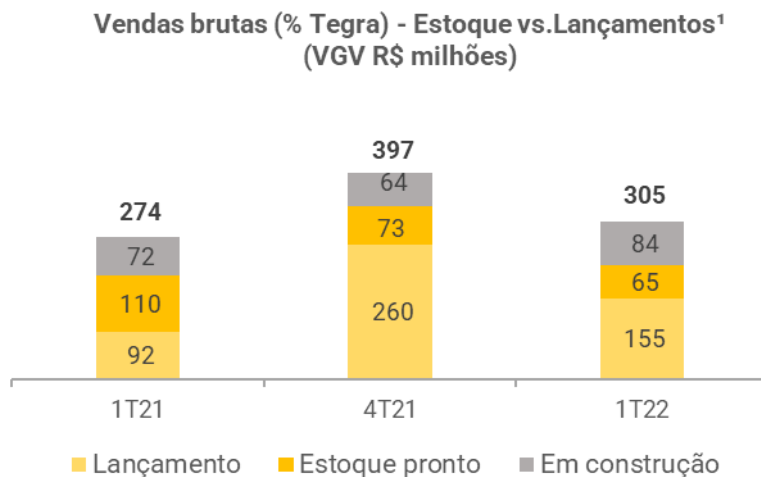


VENDAS BRUTAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 305 milhões (% Tegra) no 1T22, representando um aumento de 11% em relação ao 1T21.



No 1T22, o volume de vendas de lançamentos foi de R\$ 155 milhões (% Tegra) e representou 51% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de estoque pronto foi de R\$ 65 milhões e o volume vendido de estoque em construção foi de R\$ 85 milhões.



No 1T22, o volume de vendas na cidade de São Paulo representou 67% do volume total de vendas da Tegra no trimestre. Por sua vez, a cidade do Rio de Janeiro representou 13% das vendas, Campinas 12%, Alphaville 4% e Empreendimentos Tamboré 4%. 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.

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	103.522	60.105	10.121	135
SP - Zona sul	100.650	98.887	8.376	134
SP - Zona leste	41.849	41.849	5.011	65
SP - Centro	-	-	-	-
SP - Zona norte	1.616	1.616	199	4
Campinas	38.703	36.528	4.340	36
Alphaville	12.752	12.752	1.680	5
Rio de Janeiro	40.644	40.644	5.275	76
Total Tegra	339.738	292.381	35.002	455
Total Tamboré	13.895	12.204	20.579	45
Total	353.633	304.585	55.581	500

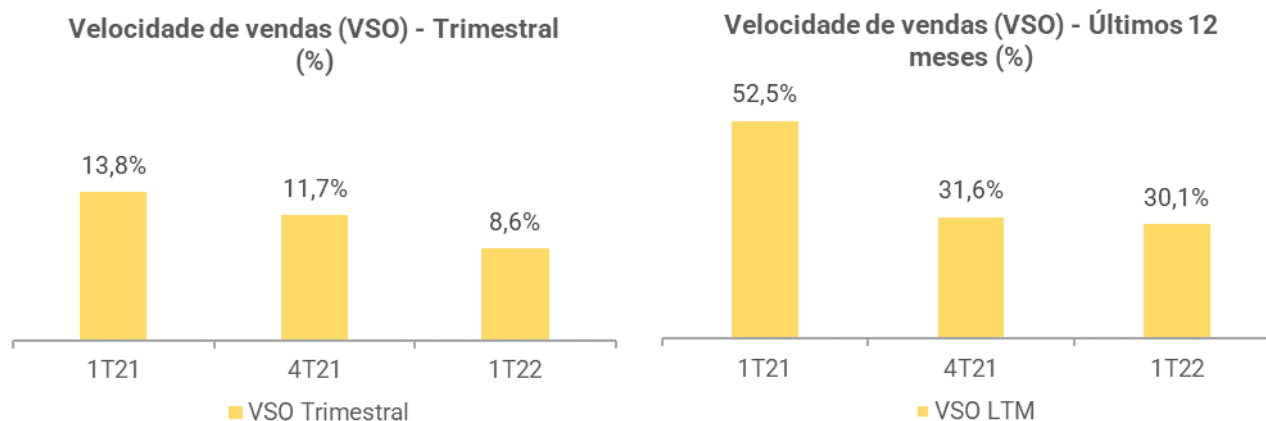
A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 1T22 por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	170.659	146.727	27.162	198
Médio alto	72.952	52.308	7.151	83
Médio	110.022	105.550	21.269	219
Total	353.633	304.585	55.581	500

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 8,6% no 1T22 e 30,1% nos últimos 12 meses (LTM) com base no fechamento do 1T22.

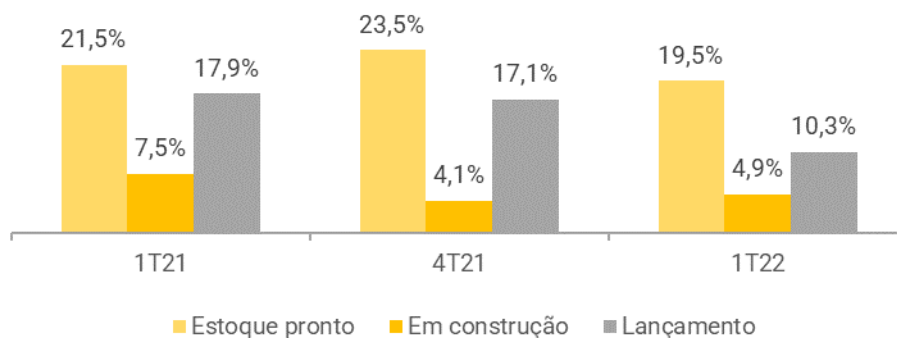
A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoques prontos (19,5% VSO), seguido de lançamentos (10,3% VSO) e estoque em construção (4,9% VSO).



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

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



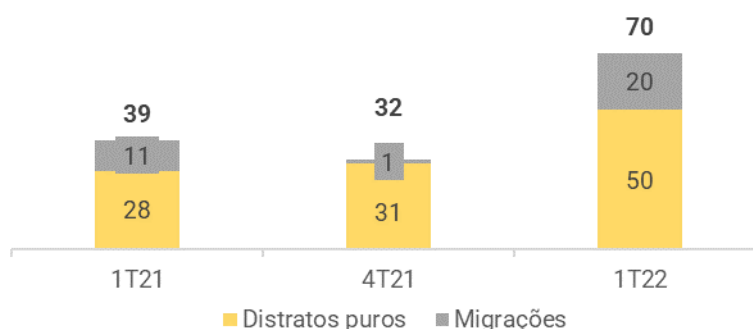
DISTRATOS

No 1T22, o valor de distratos atingiu R\$ 70 milhões, representando um aumento de 79% em relação ao 1T21, explicado principalmente pelo aumento no volume de entregas.

Do valor total no 1T22, R\$ 50 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos, conforme a lei vigente, e R\$ 20 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\$ 11 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, separação, etc.).

Distratos
(VGV R\$ milhões)



No 1T22, o volume de vendas líquidas atingiu R\$ 235 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 23% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data original da venda e a data efetiva do distrato – que por sua vez apresenta concentração no momento do repasse. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

Relações com Investidores

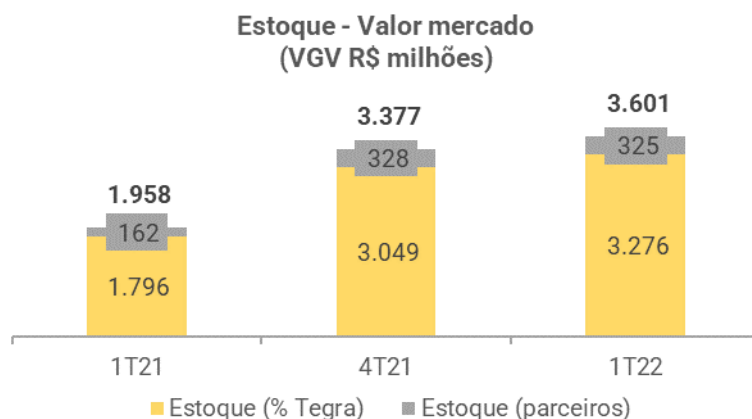
Divulgação de resultados 1T22

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

Distratos (R\$ mil)	1T21	4T21	1T22
Vendas brutas	273.614	397.466	304.585
Distratos	(39.118)	(31.974)	(69.913)
Vendas líquidas	234.496	365.492	234.671
Distratos / Vendas brutas	14,3%	8,0%	23,0%

ESTOQUE

Ao final do 1T22, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 3,3 bilhões (% Tegra) e apresentou um aumento de 7,5% em relação ao 4T21 em decorrência do aumento do volume de lançamentos.



A tabela abaixo exhibe as informações do estoque ao final do 1T22 por estágio do projeto:

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	321.071	272.105	392	8,3%	9,2%
Em construção	1.857.070	1.685.919	2.392	51,5%	56,2%
Lançamento	1.422.862	1.318.421	1.470	40,2%	34,6%
Total	3.601.003	3.276.445	4.254	100%	100%

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

Relações com Investidores

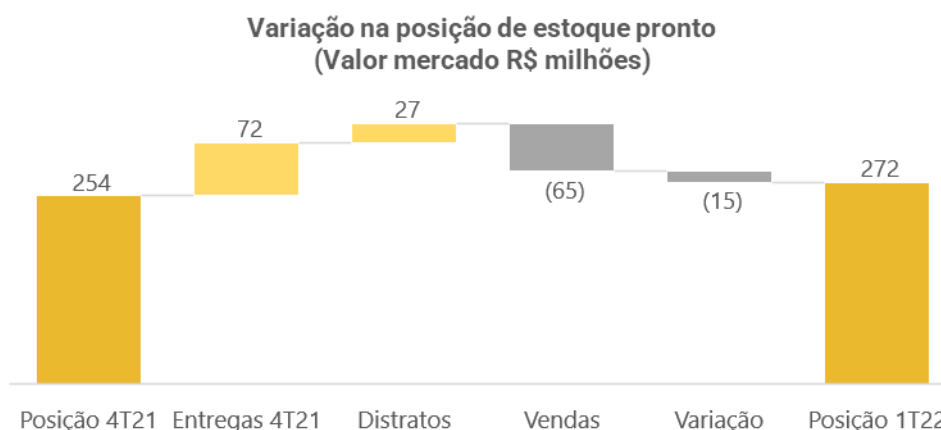
Divulgação de resultados 1T22

Região	1T21	4T21	1T22
SP - Zona oeste	244.545	780.560	771.927
SP - Zona sul	401.283	922.177	1.146.978
SP - Zona leste	280.274	573.209	550.801
SP - Centro	18.192	-	-
SP - Zona norte	67.912	75.846	77.575
Campinas	181.577	186.563	275.605
Alphaville	86.418	39.214	24.506
Rio de Janeiro	504.177	418.584	387.265
Outras regiões (praças atuação de Tamboré)	11.537	53.126	41.787
Total Tegra	1.784.378	2.996.153	3.234.658
Total Tamboré	11.537	53.126	41.787
Total	1.795.915	3.049.279	3.276.445

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

Segmento	1T21	4T21	1T22
Alto	444	1.441	1.431
Médio alto	412	568	704
Médio	940	1.041	1.140
Total	1.796	3.049	3.276

O gráfico abaixo demonstra a evolução da posição do estoque pronto da Companhia ao longo do 1T22:



BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 1T22, o banco de terrenos da Companhia atingiu R\$ 6,7 bilhões e VGV (% Tegra) sendo 80% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 20% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre Região Metropolitana de São Paulo (87%), Rio de Janeiro (8%) e outros (5%).

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

Relações com Investidores

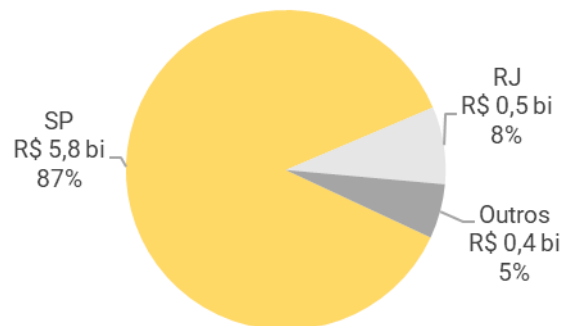
Divulgação de resultados 1T22

Complementarmente, ao final do 1T22, a Companhia tinha um grupo de terrenos opionados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 4,6 bilhões de VGV.

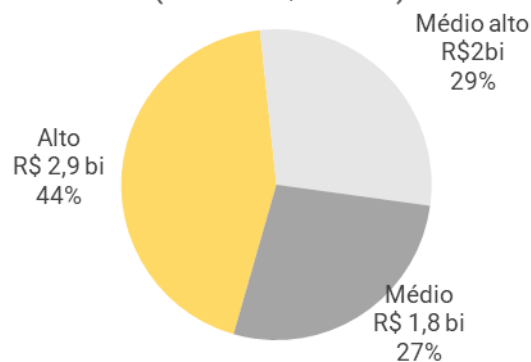
Banco de terrenos (1T22) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



Banco de terrenos por estado (1T22) (%Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



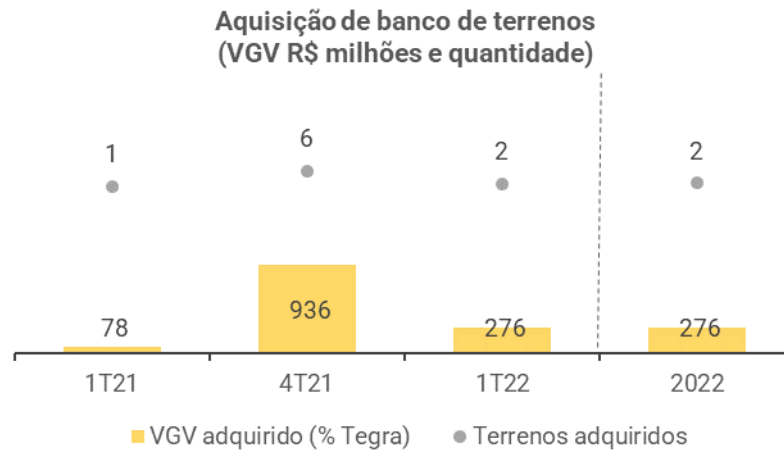
Banco de terrenos por segmento (1T22) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



Relações com Investidores

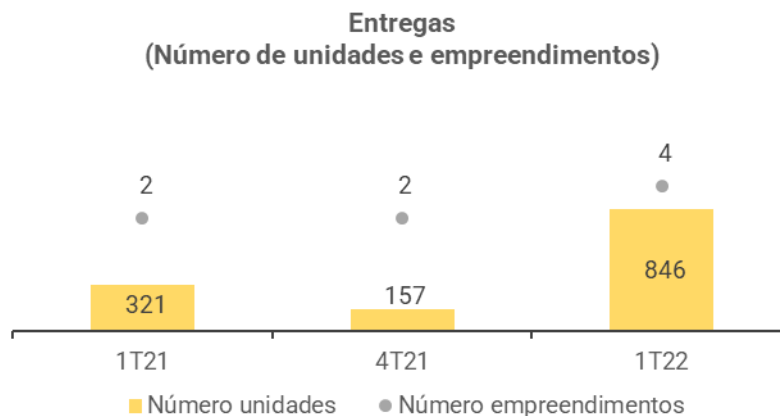
Divulgação de resultados 1T22

A Companhia adquiriu no 1T22 dois novos terrenos. Destes, ambos para incorporação vertical, nos segmentos de médio e médio-alto padrão, com R\$ 276 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra).



ENTREGAS

No 1T22, a Tegra realizou a entrega² de quatro empreendimentos: (i) Lume (Rio de Janeiro) no segmento de médio alto padrão com R\$ 118 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 185 unidades, (ii) Ayla (São Paulo – Zona Sul) no segmento de alto padrão com R\$ 137 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 117 unidades, (iii) Campo dos Afonsos Residencial Club (Rio de Janeiro) no segmento de médio padrão com R\$ 78 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 198 unidades e (iv) Tamboré Uberlândia no segmento de alto padrão com R\$ 101 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 346 unidades.



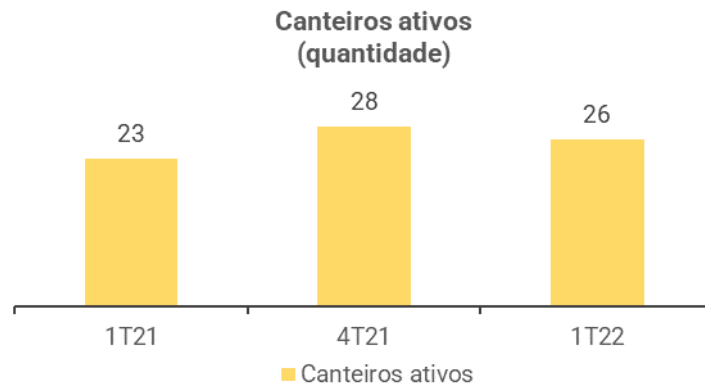
² Neste documento, consideram-se empreendimentos entregues todos aqueles que obtiveram o certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido.

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

OBRAS EM ANDAMENTO

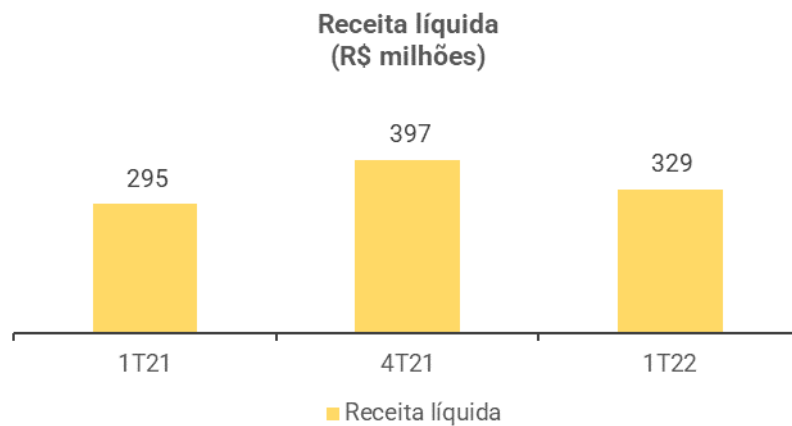
No fechamento do 1T22, a Companhia administrava 26 canteiros de obras ativos em comparação a 28 canteiros ativos no 4T21. O número diminuiu em decorrência da entrega de quatro empreendimentos e início de duas novas obras no período.



Performance econômico-financeira

RECEITA

No 1T22, a receita líquida da Tegra atingiu R\$ 329 milhões e apresentou um aumento de 11% em relação ao 1T21 principalmente pelo maior volume de lançamentos.



O gráfico seguinte demonstra a abertura e composição por tipo de receita no 1T22.



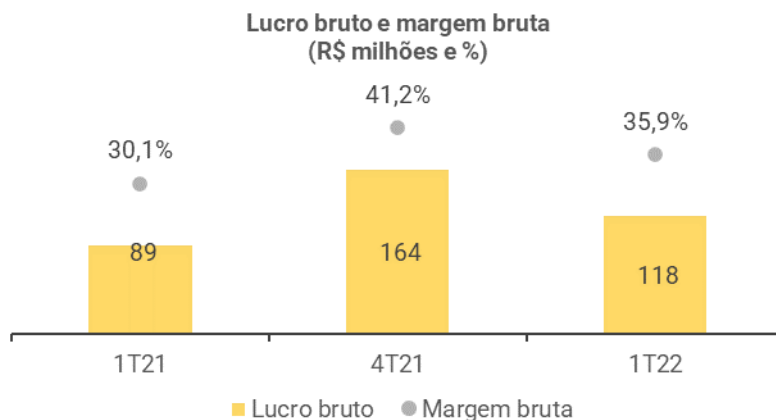
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 1T22, o lucro bruto foi de R\$ 118 milhões e representou um aumento de 33% em relação ao 1T21 em decorrência da melhora na receita operacional líquida.

No 1T22, a margem bruta atingiu 35,9%, impactada positivamente pelo efeito não recorrente da venda de um terreno não estratégico localizado em Santana de Parnaíba pelo valor de R\$ 57 milhões. Expurgando esse efeito, a margem bruta seria 34,8%. A melhora de 4,7 pontos percentuais em relação ao 1T21 se deve à menor participação de projetos antigos cujos terrenos já estavam no landbank da Companhia e carregavam margens inferiores.

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 1T22, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 800 milhões e representou uma redução de 33% em relação à receita de vendas a apropriar do 1T21.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 32% no 1T22 em comparação com 35% no 1T21 e teve uma redução de 3 pontos percentuais no período.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	1T21	4T21	1T22
Receita de vendas a apropriar	1.192.022	935.149	799.690
Custo orçado a apropriar	(774.363)	(627.333)	(543.669)
Resultado a apropriar	417.659	307.816	256.021
Margem bruta a apropriar (%)	35,0%	32,9%	32,0%

DESPESAS COMERCIAIS

No 1T22, as despesas comerciais foram de R\$ 40 milhões e aumentaram 62% em relação ao 1T21. Os principais motivos para o aumento no trimestre foram maior comissionamento de vendas em razão do aumento do volume vendido, propaganda com os lançamentos e despesas com estandes de vendas.

Despesas comerciais	1T21	4T21	1T22
Comissão de vendas	(2.142)	(8.995)	(11.316)
Despesas comerciais	(3.928)	(6.017)	(4.737)
Estandes de vendas	(4.720)	(7.228)	(9.622)
Promoção e propaganda	(13.045)	(18.885)	(14.198)
Provisão para perdas de créditos esperadas	(836)	-	-
Total	(24.671)	(41.125)	(39.873)
% da receita líquida	8,4%	10,4%	12,1%

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T22, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 35 milhões e representaram redução de 16% em relação ao 1T21.

Despesas gerais e administrativas	1T21	4T21	1T22
Despesas com pessoal	(21.714)	(14.671)	(23.687)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(10.667)	(8.322)	(901)
Assessoria e consultoria	(4.939)	(12.851)	(3.836)
Despesas com luz, água e telefone	(264)	(1.828)	(703)
Despesas com viagens	(199)	(520)	(435)
Impostos e taxas	(24)	(776)	(311)
Depreciação e amortização	(2.988)	-	(2.693)
Outras despesas	(843)	(8.301)	(2.302)
Total	(41.638)	(47.269)	(34.867)
% da receita líquida	14,1%	11,9%	10,6%

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

Conforme quadro abaixo, o saldo de outras despesas operacionais atingiu R\$ 7 milhões no 1T22 e apresentou diminuição de 42% em relação ao 1T21. Os principais motivos para a redução no trimestre foram menor provisão de garantia, menores gastos com unidades de estoque pronto e redução de custas judiciais.

Outras despesas operacionais	1T21	4T21	1T22
Provisão para perdas de créditos esperadas	-	2.396	(330)
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(680)	(382)	9
Despesas com demandas judiciais	(80)	(2.058)	(488)
Gastos com unidades	(2.261)	(2.282)	(1.000)
Gastos com outorga	-	(17.732)	-
Provisão para garantia	(6.571)	(1.341)	(3.539)
Custas judiciais	(1.287)	(2.139)	(352)
Depreciação e amortização	-	(2.760)	-
Redução ao valor realizável líquido	-	(2.116)	-
Outros	(1.904)	530	(1.736)
Total	(12.783)	(27.884)	(7.436)
% da receita líquida	4,3%	7,0%	2,3%

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

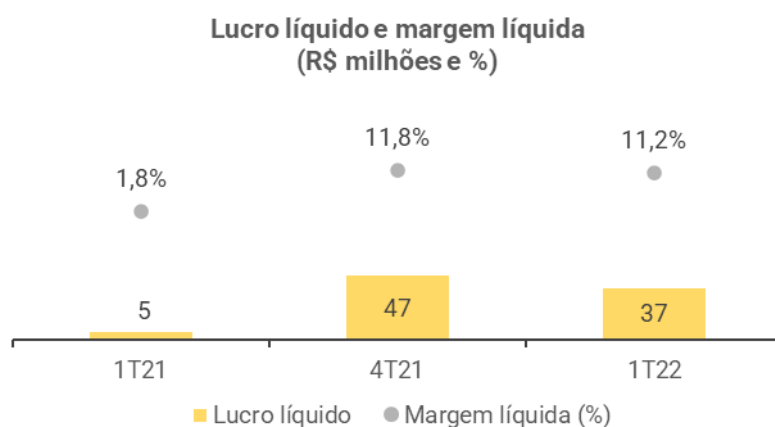
RESULTADO FINANCEIRO

Conforme o quadro abaixo, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 3 milhões no 1T22:

Resultado financeiro	1T21	4T21	1T22
Juros de dívidas corporativas	(5.347)	(7.969)	(9.753)
Outras despesas financeiras	(4.584)	(1.730)	(2.949)
Despesas financeiras totais	(9.931)	(9.699)	(12.702)
Rendimentos de aplicações financeiras	2.712	11.039	14.661
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	2.379	1.719	748
Outras receitas financeiras	287	2.537	174
Receitas financeiras totais	5.378	15.295	15.583
Resultado financeiro líquido	(4.553)	5.596	2.881
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(6.293)	(6.480)	(6.667)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1T22, o lucro líquido atingiu R\$ 37 milhões e a margem líquida foi de 11,2%. O aumento de 9,4 pontos percentuais na margem líquida em relação ao 1T21 decorreu principalmente do aumento no lucro bruto e do melhor resultado financeiro.



Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) somou R\$ 1,7 bilhão ao final do 1T22 e permaneceu estável em relação ao 4T21.

Ao final do 1T22, o saldo do contas a receber totalizou R\$ 878 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Contas a receber	1T21	4T21	1T22
2021	436.030	-	-
2022	230.673	789.626	736.114
2023	16.676	80.701	91.584
2024	1.758	6.079	7.229
Após 2024	5.472	10.056	10.036
Vencidos	79.636	34.476	32.649
Total	770.245	920.938	877.613

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

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 1T22, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 1,6 bilhão. O aumento de 7% em relação ao 1T21 é explicado principalmente pelas movimentações de Terrenos para futuras incorporações, Imóveis em construção e Imóveis concluídos.

Do saldo total de imóveis a comercializar, o principal componente se refere a Terrenos para futuras incorporações, que atingiram R\$ 810 milhões no 1T22.

Estoque de imóveis a comercializar	1T21	4T21	1T22
Terrenos para futuras incorporações	955.640	962.221	810.116
Imóveis em construção	421.760	532.148	717.461
Imóveis concluídos	116.942	115.072	96.289
Provisão para distratos	44.827	19.235	26.959
Mais Valia	8.313	7.019	6.511
Redução ao valor realizável líquido	(28.366)	(27.440)	(28.093)
Total	1.519.116	1.608.255	1.629.243

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 359 milhões no 1T22.

No 1T22, as permutas físicas estão avaliadas ao preço de custo e totalizam R\$ 248 milhões e o desembolso de caixa totaliza R\$ 112 milhões.

Obrigações associadas a compra terrenos	1T21	4T21	1T22
Obrigações por permutas	219.764	270.216	247.650
Contas a pagar por aquisição de terrenos	89.039	119.401	111.829
Total	308.803	389.617	359.479

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2022, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 650 milhões.

O endividamento total atingiu R\$ 647 milhões no 1T22, sendo composto por R\$ 382 milhões referentes a empréstimos de construção e R\$ 265 milhões referentes a empréstimos de capital de giro (dívidas corporativas).

Conforme Fato Relevante publicado em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia realizou a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de R\$ 265 milhões. A emissão recebeu certificação “verde” conforme avaliação externa da consultoria Resultante ESG (SPO - Second Party Opinion). Os recursos obtidos foram utilizados para reforço de caixa para despesas relacionadas à construção, incorporação, aquisição de terrenos, despesas de marketing e despesas de vendas exclusivamente de projetos com certificação ambiental AQUA-HQE.

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

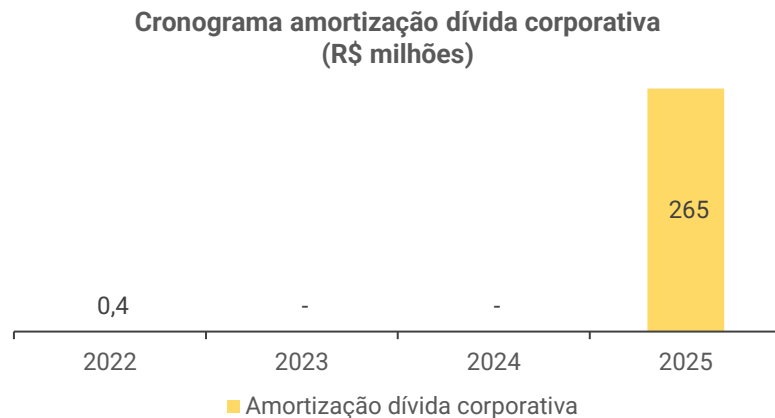
Estrutura financeira	1T21	4T21	1T22
Empréstimos de construção SFH	342.151	355.625	381.516
Empréstimos de capital de giro	239.025	276.378	265.444
Dívida bruta	581.176	632.003	646.960
Caixa	564.866	608.138	650.135
Dívida líquida	16.310	23.865	(3.175)
Dívida líquida (ex-SFH&CRI)	(325.841)	(331.760)	(384.691)
Patrimônio líquido	2.217.951	2.412.238	2.435.366
Dívida líquida / Patrimônio líquido	0,7%	1,0%	-0,1%
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-14,7%	-13,8%	-15,8%

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

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

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



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 1T22, a Tegra teve uma geração de caixa de R\$ 42 milhões, explicada majoritariamente pela venda de um terreno não estratégico.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Fatos Relevantes publicados em abril e maio de 2022, a Companhia comunicou ao mercado em geral que foram exonerados de suas funções a Sra. Patrícia Heredia Domingues e o Sr. Carlos Eduardo Moraes Calheiros, dos cargos de Diretora de Construção da Companhia e Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, respectivamente. Na mesma ocasião, o Conselho de Administração elegeu o Sr. Fabio Almeida de Barros para o cargo de Diretor de Construção e, interinamente, o Sr. Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas, Diretor Presidente da Companhia, para exercer em acúmulo de funções, os cargos de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.

Em abril de 2022, a Companhia lançou o empreendimento Tamboré Juiz de Fora totalizando um VGV potencial de R\$ 76,1 milhões e 332 unidades.

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques de sustentabilidade do 1T22 foram:

- O número de empregos totalizou 6.886 pessoas, sendo 967 diretos e 5.919 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou mais de 4.500 horas;
- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 88%;
- A Companhia iniciou, junto à Fundação Vanzolini, o processo para a emissão de certificação AQUA-HQE para dois empreendimentos. As emissões dos certificados deverão ocorrer ao longo do ano de 2022, juntamente com outros empreendimentos cujos dossiês serão submetidos oportunamente. Desde julho de 2021, a Tegra é detentora do Certificado Empreendedor AQUA, que atesta a alta qualidade ambiental e eficiência de seus empreendimentos.
- Criação do Programa Mulheres InTegradadas. uma parceria entre a Tegra, SENAI e a ONG Aldeias Infantis SOS Brasil para capacitação e empregabilidade de mulheres refugiadas na construção civil. Na primeira turma, 16 Venezuelanas iniciaram o curso de Elétrica e ao final do curso terão a oportunidade de fazer parte da equipe de obras Tegra.

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	1T21	4T21	1T22	Variação %
Receita bruta operacional	306.703	422.822	344.600	-18,5%
Incorporação e vendas imobiliárias	284.597	343.154	338.325	-1,4%
Serviços prestados	22.106	79.668	6.275	-92,1%
Deduções da receita bruta	(11.242)	(25.542)	(15.553)	-39,1%
Receita líquida operacional	295.461	397.280	329.047	-17,2%
Custo das vendas realizadas	(206.519)	(233.731)	(210.935)	-9,8%
Custo das vendas realizadas	(200.226)	(227.251)	(204.268)	-10,1%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(6.293)	(6.480)	(6.667)	2,9%
Lucro bruto	88.942	163.549	118.112	-27,8%
<i>Margem bruta</i>	30,1%	41,2%	35,9%	-5,3p.p
<i>Margem bruta ex-juros</i>	32,2%	42,8%	37,9%	-4,9p.p
Despesas operacionais	(79.092)	(116.277)	(82.176)	-29,3%
Despesas com vendas	(24.671)	(41.125)	(39.873)	-3,0%
Despesas gerais e administrativas	(41.638)	(38.503)	(34.867)	-9,4%
Outras (despesas) e receitas	(12.783)	(36.649)	(7.436)	-79,7%
Resultado de equivalência patrimonial	8.383	(14.356)	6.494	-145,2%
Resultado financeiro	(4.553)	5.596	2.881	-48,5%
Receitas financeiras	5.378	15.295	15.583	1,9%
Despesas financeiras	(9.931)	(9.699)	(12.702)	31,0%
Lucro operacional	13.680	38.512	45.311	17,7%
Imposto de renda e contribuição social	(8.448)	8.250	(8.315)	-200,8%
Corrente	(8.693)	(8.962)	(11.077)	23,6%
Diferido	245	17.212	2.762	-84,0%
Lucro líquido antes de minoritários	5.232	46.762	36.996	-20,9%
Participação de minoritários	(2.008)	(3.326)	(2.090)	-37,2%
Lucro líquido do período	3.224	43.436	34.906	-19,6%
<i>Margem líquida</i>	1,1%	10,9%	10,6%	-0,3p.p
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	1,8%	11,8%	11,2%	-0,5p.p

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

<u>ATIVO</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>1T21</u>
Circulante	2.681.553	2.471.104	2.069.876
Caixa e equivalentes de caixa	628.401	586.089	528.242
Aplicações financeiras	21.734	22.049	36.624
Contas a receber de clientes	723.527	785.409	536.002
Estoques de imóveis a comercializar	1.143.230	918.504	860.554
Tributos a compensar	18.705	8.587	10.088
Dividendos a receber	2.185	10.892	17.535
Despesas antecipadas	26.853	30.875	30.830
Outros ativos	116.918	108.699	50.001
Não circulante	1.341.032	1.529.322	1.489.123
Contas a receber de clientes	103.981	92.326	234.243
Estoques de imóveis a comercializar	486.013	689.751	658.562
Tributos diferidos	32.577	30.581	21.751
Contas a receber de partes relacionadas	9.467	15.042	20.121
Adiantamento para futuro aumento de capital	23.998	24.319	75.717
Outros ativos	2.658	1.404	6.879
Investimentos	424.375	412.498	213.563
Imobilizado	49.741	54.241	46.145
Intangível	208.222	209.160	212.142
Total ativo	4.022.585	4.000.426	3.558.999
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>1T21</u>
Circulante	539.406	552.990	677.863
Empréstimos e financiamentos	49.944	87.287	259.297
Fornecedores	80.244	53.324	39.544
Partes relacionadas	46.539	40.177	18.564
Arrendamento mercantil	3.876	3.885	3.786
Adiantamentos de clientes	126.898	139.805	149.465
Contas a pagar por aquisição de terrenos	67.393	60.486	55.847
Salários e encargos a pagar	28.984	39.360	27.488
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	17.711	14.596	7.844
Tributos diferidos	16.258	10.047	21.348
Provisões	18.609	17.132	54.658
Dividendos a pagar	44.033	44.524	6.007
Outros passivos	38.917	42.367	34.015
Não circulante	1.047.813	1.035.198	663.185
Empréstimos e financiamentos	597.016	544.716	321.879
Adiantamentos de clientes	338.750	350.701	233.939
Arrendamento mercantil	13.029	13.836	16.228
Partes relacionadas	-	-	217
Contas a pagar por aquisição de terrenos	44.436	58.915	33.192
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	23	7.128
Tributos diferidos	15.445	27.077	36.188
Provisões	39.137	39.930	14.414
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.425.522	2.390.616	2.199.101
Capital Social	295.069	295.069	215.069
Reserva de capital	1.920.051	1.920.051	1.921.255
Reserva de lucros	175.496	175.496	59.553
Lucros Acumulados	34.906	-	3.224
Participação de acionistas não controladores	9.844	21.622	18.850
Total Passivo e Patrimônio	4.022.585	4.000.426	3.558.999

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	1T21	4T21	1T22
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	13.680	38.512	45.311
Ajustes por:			
Equivalência Patrimonial	(8.383)	14.356	(6.494)
Depreciação e Amortização	6.372	3.064	4.180
Provisões	6.876	11.407	3.849
Juros	1.978	8.215	16.552
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(872)	98	4.349
Receita de apropriação de permuta física	(4.533)	(27.135)	(24.182)
Cancelamento de ações	-	(1.203)	-
Varição dos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	37.682	1.966	43.325
Estoque de imóveis a comercializar	28.378	28.082	(9.397)
Tributos a compensar	9.432	818	(10.118)
Despesas antecipadas	5.285	2.881	4.022
Outros ativos	(7.011)	(18.620)	(10.194)
Partes relacionadas	(5.134)	(1.698)	11.937
Fornecedores	(25.124)	(16.788)	26.920
Adiantamento de clientes	18.839	86.082	(2.292)
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(636)	17.765	(2.559)
Provisões	(8.216)	(6.967)	(3.343)
Salários e encargos a pagar	-	3.608	(10.376)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(31.383)	6.318	(9.950)
Outros passivos	632	7.912	(3.450)
Juros pagos	(8.002)	(17.284)	(16.786)
Recebimento e adiantamento de dividendos	(4.804)	18.805	8.707
Imposto de renda e contribuição social pagos	(19.685)	(23.299)	(10.058)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	5.371	136.894	49.953
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Resgates de aplicações financeiras	2.503	2.492	903
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.125)	(8.028)	(1.604)
Redução (Aumento) de capital nas investidas	17.065	(177.560)	(4.653)
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(3.918)	29.289	298
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	10.525	(153.807)	(5.056)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de juros com empréstimos	(116.126)	(178.384)	(383.022)
Pagamentos de instrumentos financeiros	-	-	-
Aquisição de empréstimos e financiamentos	52.267	138.470	397.874
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.517)	(1.465)	(1.482)
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-	-	-
Contribuições de capital de acionista	-	-	-
Custo com captações de empréstimos	-	157	(1.596)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	5.311	(2.473)	(8.798)
Aumento de capital social	-	-	-
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	(4.350)	(615)	(5.561)
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(64.415)	(44.310)	(2.585)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(48.519)	(61.223)	42.312
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	576.761	647.312	586.089
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	528.242	586.089	628.401
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(48.519)	(61.223)	42.312

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra					100%	%Tegra
Terreno 1	RJ	Adquirido	Tegra	57	57	Terreno 1	MG	Adquirido	Tamboré	65	51
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	131	65	Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	237	237	Terreno 3	SP	Adquirido	Tamboré	89	54
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	112	112	Terreno 4	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	248	176	Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	162	115	Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	212	132	Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	120	108	Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	414	414	Terreno 14	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 15	SP	Contratado	Tegra	157	157	Terreno 15	MG	Adquirido	Tamboré	193	117
Terreno 16	SP	Contratado	Tegra	189	189	Terreno 16	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	150	150	Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	88	59
Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	182	182	Terreno 18	MS	Adquirido	Tamboré	86	56
Terreno 19	SP	Adquirido	Tegra	232	232	Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	95	95
Terreno 20	SP	Contratado	Tegra	227	227	Total Tamboré				2.256	1.317
Terreno 21	SP	Contratado	Tegra	234	234						
Terreno 22	SP	Contratado	Tegra	197	197						
Terreno 23	SP	Contratado	Tegra	226	113						
Terreno 24	SP	Contratado	Tegra	395	395						
Terreno 25	SP	Contratado	Tegra	253	253						
Terreno 26	SP	Adquirido	Tegra	174	174						
Terreno 27	SP	Adquirido	Tegra	156	156						
Terreno 28	RJ	Adquirido	Tegra	310	310						
Terreno 29	SP	Adquirido	Tegra	235	118						
Terreno 30	RJ	Adquirido	Tegra	159	159						
Total Tegra				6.234	5.400						

Relações com Investidores Divulgação de resultados 1T22

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			1T22
L'Harmonie	dez-21	Alto	38%
Ode	out-21	Alto	38%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	19%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	35%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	29%
TEG Mooca	jun-21	Médio	25%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	44%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	38%
TEG Mansões	mar-21	Médio	27%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	48%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	38%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alto	53%
Square Garden	out-20	Alto	64%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	51%
TEG Corazza	mar-20	Médio	81%
DSG Itaim	dez-19	Médio alto	87%
D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Médio alto	84%
GIO	nov-19	Alto	78%
TEG Vila Guilherme	nov-19	Médio	89%
TEG Sacomã	nov-19	Médio	89%
Zahle Jardins	nov-19	Médio alto	86%
Sofi Campo Belo	out-19	Alto	71%
Universo Tatuapé - Estrela	ago-19	Médio	91%
Universo Tatuapé - Astro	ago-19	Médio	81%
Brooklin Bricks	ago-19	Médio alto	91%
Il Bosco	dez-18	Alto	88%
Il Faro	dez-18	Alto	93%

Relações com Investidores

Divulgação de resultados 1T22

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Amaro	SP - Zona sul	mar/22	Tegra	Médio	174.853	174.853	17.707	254
Yard Cambuí	Campinas	mar/22	Tegra	Alto	142.233	142.233	11.468	88
Ares Saúde	SP - Zona sul	mar/22	Tegra	Médio alto	145.166	145.166	11.795	151
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	mar/22	Tegra	Médio alto	93.551	36.420	7.961	56
Total Tegra					555.804	498.672	48.930	549
Total Tamboré					-	-	-	-
Total					555.804	498.672	48.930	549

Relações com Investidores Divulgação de resultados 1T22

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m ²)	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Tegra
Lume	Rio de Janeiro	ago/19	jan/22	16.129	118.000	118.000	185	100%
Ayla	SP - Zona sul	jun/19	mar/22	9.505	137.270	137.270	117	100%
Campo dos Afonsos Residenc	Rio de Janeiro	nov/19	mar/22	11.717	77.790	77.790	198	100%
Tamboré Uberlândia	Tamboré	dez/19	mar/22	150.761	101.200	101.200	346	100%
Total				188.112	434.260	434.260	846	

Relações com Investidores Divulgação de resultados 1T22

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 norma de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar o seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente, nem prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais (controladora e consolidado) em 31 de março de 2022

Tegra Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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” ou “Tegra”), 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 registradas ou 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.

1.2. Coronavírus (COVID-19)

Os últimos 2 anos serão lembrados como anos que marcaram a história moderna mundial em razão de uma pandemia, como há muito tempo não se via. As consequentes medidas de isolamento social, 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 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 hignidez financeira frente aos novos tempos.

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 natural que esses dois pilares tenham sido os pontos fulcrais no desenho de todas as ações para enfrentamento de mais essa crise.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

1. Informações gerais--Continuação

1.2. Coronavírus (COVID-19)--Continuação

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, os colaboradores dos escritórios também já se encontram trabalhando presencialmente.

Para reforço e priorização do caixa, a Companhia revisa periodicamente o plano de negócios para diminuir, sempre que possível, os desembolsos a serem incorridos nas mais diferentes linhas do orçamento, 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.

Foram realizados 3 lançamentos em 2022 (Yard Cambuí, Amaro e Ares Saúde). 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.

Com o avanço das vacinações e redução das medidas restritivas no Estado de São Paulo e em todo Brasil, a Companhia passou a liberar 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 necessário. Com base nas informações descritas acima, em 31 de março de 2022 a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

1. Informações gerais--Continuação

1.3. Conflito Rússia - Ucrânia

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem, indiretamente, ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como o aumento das taxas de juros, inflação e dos custos de commodities, frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias dos clientes.

Até o momento, contudo, os efeitos do conflito Rússia-Ucrânia não causaram impactos significativos nas operações da Companhia ou no valor justo de seus ativos e passivos. A Administração da Companhia está monitorando a situação, e não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações contábeis intermediárias.

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 à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Administração acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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 findo em 31 de dezembro de 2021, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

As informações 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. Ao preparar as informações financeiras intermediárias, a Administração 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.

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

O IASB (International Accounting Standards) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de materialidade	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

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

2.3. 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). A Companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação caso seja aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Poder Executivo. Entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela Companhia.

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 13 de maio de 2022.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Total de caixa e depósitos bancários	549	84	19.191	11.535
Cerificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	89.123	71.496	609.210	574.554
Total caixa equivalentes de caixa	89.672	71.580	628.401	586.089
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	-	-	21.734	22.049
Total aplicações financeiras	-	-	21.734	22.049
Total caixa equivalentes de caixa e aplicações financeiras	89.672	71.580	650.135	608.138

(a) As aplicações em CDB - pós fixados apresentam rendimento médio no período de 87,30% do CDI em 31 de março de 2022 (99,21% em 31 de dezembro de 2021). 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 112,02% do CDI em 31 de março de 2022 (114,58% em 31 de dezembro de 2021). 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:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras --Continuação

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
CDB PLUS II FIRF CP	14.063	15.240
CDB I FIQ RF CP	1.198	3.294
CDB PLUS FI RF CP	3.935	3.515
ITAU GRADE RF	2.538	-
Total Fundo Exclusivo Brookfield Brasil	21.734	22.049

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	758.130	795.471
Unidades concluídas (b)	98.143	110.772
Serviços medidos	15.259	11.875
Outras contas a receber	6.081	2.820
Total contas a receber	877.613	920.938
(-) Ajuste a valor presente (c)	(18.387)	(21.113)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (d)	(673)	(343)
(-) Provisão para distratos (e)	(31.045)	(21.747)
Total	827.508	877.735
Circulante	723.527	785.409
Não circulante	103.981	92.326

(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 considera uma taxa de desconto de 6,32% em 31 de março de 2022 (6,39% em 31 de dezembro de 2021). 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:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber de clientes --Continuação

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(343)	(21.747)
Constituição	(859)	(11.699)
Reversão	529	2.401
Saldo em 31 de março de 2022	(673)	(31.045)

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

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
2023	91.584	80.701
2024	7.229	6.079
Após 2024	10.036	10.056
Total de contas a receber	108.849	96.836
Ajuste a valor presente	(4.868)	(4.510)
Total de contas a receber não circulante	103.981	92.326

Não há cliente que represente individualmente mais de 1% 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:

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber de clientes --Continuação

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
A vencer em até 30 dias	173.545	61.678
A vencer de 31 a 60 dias	29.036	111.739
A vencer de 61 a 90 dias	78.187	112.201
A vencer de 91 a 120 dias	176.080	146.235
A vencer de 121 a 180 dias	138.205	111.403
A vencer de 181 a 360 dias	141.063	246.370
A vencer a mais de 360 dias	108.848	96.836
Total a vencer	844.964	886.462
Vencidos de 0 a 30 dias	8.334	14.259
Vencidos de 31 a 60 dias	13.820	4.034
Vencidos de 61 a 90 dias	2.863	2.194
Vencidos de 91 a 120 dias	734	1.057
Vencidos de 121 a 180 dias	1.762	3.815
Vencidos de 181 a 360 dias	569	3.934
Vencidos a mais de 360 dias	4.567	5.183
Total de vencidos (a)	32.649	34.476
Total	877.613	920.938

- (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 31 de março de 2022, essas parcelas representavam 39% da totalidade do contas a receber vencido (51% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2021).

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
Unidades em construção	717.461	532.148
Unidades construídas	96.289	115.072
Terrenos	810.116	962.221
Mais valia	6.511	7.019
Provisão para distratos	26.959	19.235
Redução ao valor realizável líquido (a)	(28.093)	(27.440)
Total	1.629.243	1.608.255
Circulante	1.143.230	918.504
Não circulante	486.013	689.751

- (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, os saldos de 2021 e 2022 referem-se à unidades construídas e terrenos.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

5. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

Abaixo é demonstrada a movimentação das provisões para distratos e redução ao valor recuperável líquido:

	Provisão para distratos	Redução ao valor realizável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021	19.235	(27.440)
Constituição	10.115	(735)
Reversão	(2.391)	82
Saldo em 31 de março de 2022	26.959	(28.093)

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.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$8.690 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$2.378 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$11.068 em 31 de março de 2022 (encargos de SFH de R\$10.557, encargos de outras dívidas de R\$59.085, perfazendo total de R\$69.642 em 31 de dezembro de 2021).

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	91.711
(+) Juros capitalizados	11.068
(-) Juros apropriados	(7.656)
Saldo em 31 de março de 2022	95.123

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Investimentos em controladas	1.454.738	1.466.661	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	424.375	412.498	424.375	412.498
Total das participações societárias	1.879.113	1.879.159	424.375	412.498
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	6.511	7.019	-	-
Total dos investimentos	2.090.222	2.090.776	424.375	412.498

(a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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 - %	31 de março de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	492.353	86.969	405.384	(1.165)	405.240	-	(1.067)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	28.989	8.347	20.642	639	20.638	-	639
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	238.226	173.996	64.230	1.066	57.759	-	(37)
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	92.056	63.483	28.574	6.449	27.225	-	6.261
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.945	41.725	38.220	4.188	36.626	-	3.948
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	69.561	28.167	41.394	1.525	39.620	-	1.159
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	61.561	16.093	45.468	282	39.663	-	290
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.427	14.860	24.567	(3.333)	28.643	-	(3.552)
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	71.629	42.368	29.261	335	28.528	-	37
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.046	8.639	37.407	1.105	37.407	-	1.105
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.978	17.052	9.926	293	9.926	-	293
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	44.691	17.103	27.588	556	27.365	-	553
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.394	50.008	35.386	2.553	31.770	-	1.792
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.435	8.516	27.919	664	27.919	-	664
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.925	33.765	30.160	1.104	27.585	-	259
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.950	47.002	40.948	(1.594)	40.774	-	(1.757)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	76.835	61.237	15.598	2.604	12.380	-	2.066
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	42.542	16.612	25.930	(2.074)	25.930	-	(2.074)
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.170	16.663	12.507	4.969	12.283	-	5.047
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	18.952	1.583	17.369	(26)	17.369	-	(26)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.773	53.476	21.297	2.842	18.861	-	2.693
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.570	11.729	24.841	1.283	24.049	-	951
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.010	44.511	22.499	1.707	19.416	-	867
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	47.974	30.096	17.878	(93)	17.082	-	(293)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.085	58.683	8.402	3.238	8.142	-	3.629
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	188.357	165.823	22.534	7.426	22.171	-	7.388
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.138	41.550	13.588	(386)	10.835	-	(906)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	33.479	25.680	7.799	2.348	7.290	-	2.337
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.716	10.886	10.830	2.219	10.779	-	2.243
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	73.847	23.100	50.747	(1)	50.747	-	(1)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	35.769	22.173	13.596	9.234	10.875	-	7.387
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	72.466	71.963	503	(2.675)	503	-	(2.675)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	31 de março de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	59.369	32.523	26.846	2.699	26.714	-	2.567
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	16.981	6.067	10.914	302	10.061	-	279
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.871	6.101	16.770	(1.201)	16.770	-	(1.201)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.169	24.088	16.081	266	14.681	-	46
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.643	243	9.400	102	9.400	-	102
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.059	21.238	12.821	(875)	12.821	-	(875)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	48.539	30.102	18.437	658	17.337	-	220
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	6.847	1.133	5.714	(593)	2.857	-	(296)
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	(1)	12	-	(1)
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	996	526	470	1	470	-	1
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	406	368	38	(1)	38	-	(1)
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	1	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.737	2.885	3.852	(1)	3.852	-	(1)
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(0)	19	-	(0)
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	48	-	48	(1)	48	-	(1)
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	54	36	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	31 de março de 2022							
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência	
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	(1)	18	-	(1)	
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)	
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.915	17.925	(10)	(29)	-	(10)	(29)	
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(2)	17	-	(2)	
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	6.950	6.534	416	406	416	-	406	
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24	1	23	-	23	-	(0)	
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	20	-	20	(26)	20	-	(26)	
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-	
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	83.370	54.853	28.517	(1)	28.517	-	(1)	
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-	
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81	65	16	(1)	16	-	(1)	
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-	
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	-	13	-	-	
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	-	8	-	-	
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	133	(129)	(136)	-	(129)	(136)	
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5	-	5	(1)	5	-	(1)	
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	5	-	5	-	5	-	-	
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.180	518	662	(1)	662	-	(1)	
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-	
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23	-	23	(1)	23	-	(1)	
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	(0)	(1)	-	-	(1)	
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	528	506	22	(77)	22	-	(77)	
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.574	24.639	2.935	(315)	2.661	-	(522)	
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	26.434	2.038	24.396	(145)	24.396	-	(145)	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	31 de março de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	3.445	10.046	(6.601)	(3.363)	-	(6.601)	(3.363)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.375	40.605	11.770	(1)	11.770	-	(1)
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.685	50.422	20.263	(357)	20.264	-	(356)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.548	15.457	22.091	(1)	22.091	-	(1)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	357	-	357	(1)	357	-	(1)
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.934	16.962	(28)	(38)	-	(28)	(38)
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	1.918	518	1.400	(2)	1.400	-	(2)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	44.628	30.343	14.285	1.479	13.959	-	1.414
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.203	225	1.978	(1)	1.978	-	(1)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	7.210	5.572	1.638	277	1.638	-	277
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.616	1.440	1.176	(49)	1.176	-	(49)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.243	3.473	770	26	771	-	26
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.197	10.754	(8.557)	495	-	(8.557)	495
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.625	13.550	11.075	1.246	10.492	-	995
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.936	6.472	23.464	(1.065)	23.470	-	(1.065)
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.192	19.193	8.999	(1.188)	8.934	-	(1.229)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.196	14.908	9.288	919	8.741	-	675
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
Total de investimentos em controladas						1.454.738	(15.325)	37.277

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas em conjunto	Participação - %	31 de março de 2022						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão passivo a descoberto	Equivalência
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	93.310	2.381	90.929	474	46.085	-	(108)
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	100.218	37.303	62.915	1.180	26.135	-	490
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	148.388	801	147.587	1.115	73.571	-	633
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.462	1.105	69.357	(200)	17.062	-	(49)
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	179.268	9.083	170.185	1.527	85.086	-	763
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	146.489	1.987	144.502	1	59.621	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	95.429	41.449	53.980	2.221	37.786	-	1.555
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	79.142	20.499	58.643	3.989	41.050	-	2.794
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50.754	20.261	30.493	(25)	15.247	-	(13)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	38.595	8.040	30.555	676	19.861	-	439
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	85,00%	3.398	20	3.378	(12)	2.871	-	(10)
Total investimentos em controladas em conjunto						424.375	-	6.494

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão passivo a descoberto 31/12/2021	Equivalência 31/03/2021
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	538.993	133.260	405.734	(34.383)	406.307	-	(34.383)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	100,00%	29.930	9.926	20.003	2.837	19.999	-	2.837
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	225.906	162.742	63.164	3.227	57.796	-	3.227
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	71.182	49.058	22.125	1.845	20.965	-	1.845
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.360	33.328	34.033	2.354	32.677	-	2.354
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	60.807	20.938	39.870	1.805	38.460	-	1.805
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.951	20.766	45.185	466	39.372	-	466
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.822	23.157	34.665	1.756	38.960	-	1.756
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	79.051	36.568	42.482	(1.993)	42.048	-	(1.993)
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.061	8.759	36.302	(2.597)	36.302	-	(2.597)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.832	17.199	9.633	8.579	9.633	-	8.579
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	44.251	17.219	27.032	3.619	26.812	-	3.619
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.432	42.598	32.834	1.075	29.978	-	1.075
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.915	10.661	27.255	755	27.255	-	755
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	48.897	19.840	29.057	782	27.326	-	782
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	84.318	41.775	42.542	(514)	42.530	-	(514)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	83.240	55.789	27.451	2.672	21.879	-	2.138
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	41.758	13.754	28.005	1.907	27.824	-	1.907
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.412	55.873	7.539	3.821	7.236	-	3.821
Amethyst SPE Ltda.	100,00%	18.913	1.518	17.395	-	17.395	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	82.087	63.632	18.455	1.529	16.168	-	1.528
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.087	11.530	23.557	(1.167)	23.098	-	(1.167)
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.864	43.072	20.792	952	18.549	-	952
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.391	21.420	17.971	(176)	17.375	-	(176)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.847	73.683	5.164	3.056	4.513	-	3.056
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	187.770	172.662	15.108	7.067	14.783	-	7.067
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.084	40.109	13.974	647	11.742	-	647
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	43.205	37.755	5.451	3.080	4.953	-	3.080
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.251	27.641	8.610	3.554	8.536	-	3.554
Tgsp-88 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	64.044	13.296	50.748	(4)	50.747	-	(4)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	49.006	31.183	17.823	2.236	14.257	-	1.789
Tegra Engenharia S.A.	100,00%	84.096	81.438	2.658	(17.412)	3.178	-	(17.412)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão passivo a descoberto 31/12/2021	Equivalência 31/03/2021
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	62.784	38.636	24.147	(28)	24.147	-	(28)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	16.660	6.049	10.611	(3)	9.782	-	(3)
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.235	3.264	17.971	-	17.971	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.017	22.202	15.815	785	14.635	-	785
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.554	307	9.247	1.369	9.247	-	1.369
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.050	19.354	13.696	(102)	13.696	-	(102)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.969	26.190	17.779	5.204	17.116	-	5.204
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	24.651	1.777	22.875	1.506	11.437	-	753
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	-	13	-	-
Instituto Tegra	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
Tgsp-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	814	346	469	-	469	-	-
Tgsp-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80	41	39	-	39	-	-
Tgsp-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
Tgsp-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.121	268	3.853	-	3.853	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-76 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	49	-	49	-	49	-	-
Tgsp-89 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-77 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-78 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

	Participação - %	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão passivo a descoberto 31/12/2021	Equivalência 31/03/2021
Investimentos em controladas								
Tgsp-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
Tgsp-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
Tgsp-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.007	13.989	18	-	18	-	-
Tgsp-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	7.057	7.047	10	(260)	10	-	(260)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23	-	23	(5)	23	-	(5)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	46	-	46	-	46	-	-
Tgsp-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
Tgsp-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76.096	47.578	28.518	-	28.518	-	-
Tgsp-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	(1)	19	-	(1)
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	17	-	17	(1)	17	-	(1)
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13	-	13	-	13	-	-
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	-	8	-	-
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8	-	8	-	8	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	(1)	6	-	(1)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	5	-	5	-	5	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	793	129	663	(1)	663	-	(1)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	-	3	(1)	3	-	(1)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24	-	24	-	24	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(1)	1	-	(1)
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	131	32	100	-	100	-	-
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.622	23.373	3.249	-	3.183	-	-
Tgsp-68 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	25.840	1.298	24.541	(525)	24.541	-	(526)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas	Participação - %	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão passivo a descoberto 31/12/2021	Equivalência 31/03/2021
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	2.832	6.249	(3.417)	(1.838)	-	(3.238)	(1.838)
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.430	39.660	11.771	-	11.771	-	-
Tgsp-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.599	46.979	20.620	-	20.620	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.587	11.495	22.092	-	22.092	-	-
TGSP-30 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	538	339	199	1	199	-	1
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	358	-	358	-	358	-	-
Tgsp-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.740	15.729	10	2	10	-	2
Tgsp-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	1.577	175	1.401	-	1.401	-	-
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	42.180	29.374	12.807	(295)	12.545	-	(295)
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.020	40	1.979	-	1.979	-	-
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	7.105	5.745	1.361	(167)	1.360	-	(167)
Tgsp-74 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	3.398	2.068	1.330	-	1.330	-	-
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.663	1.438	1.225	(302)	1.224	-	(302)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.209	3.465	744	293	745	-	293
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.940	10.992	(9.052)	424	-	(9.052)	424
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.237	10.407	9.830	166	9.495	-	166
Tgsp-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.577	3.048	24.529	-	24.531	-	-
Tgsp-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.440	18.252	10.187	(276)	10.160	-	(276)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.061	10.692	8.369	(507)	8.073	-	(507)
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	20	-	-	-	-	-
Total de investimentos em controladas						1.466.661	(12.290)	5.073

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.1. Principais informações das participações societárias--Continuação

Investimentos em controladas em conjunto	Participação - %	Ativo 31/12/2021	Passivo 31/12/2021	Patrimônio líquido total 31/12/2021	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2021	Investimento 31/12/2021	Provisão passivo a descoberto 31/12/2021	Equivalência 31/03/2021
Caminhos da Lapa I Part. Ltda.	50,00%	126.331	33.778	92.553	1.199	46.277	-	600
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,54%	93.291	31.556	61.735	991	25.645	-	213
Caminhos da Lapa II Part. Ltda.	50,00%	188.432	42.555	145.877	2.068	72.939	-	1.034
Tgsp-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,60%	70.586	1.030	69.557	-	17.113	-	-
Caminhos da Lapa III Part. Ltda.	50,00%	177.741	9.083	168.658	-	84.323	-	-
Tgsp-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	146.311	1.810	144.501	-	59.622	-	-
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	93.215	41.457	51.759	2.635	36.232	-	1.844
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	76.800	25.850	50.949	(689)	35.666	-	(482)
Tgsp-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50.431	19.912	30.518	-	15.259	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	39.043	9.163	29.880	7.960	19.422	-	5.174
Total investimentos em controladas em conjunto						412.498	-	8.383

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora							Saldo em 03-2022	
	Saldo em 12-2021	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Venda de Participação Societária (a)	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia		Equivalência patrimonial
Participação em controladas	1.466.661	(42.582)	(714)	(633)	(8.307)	3.036	-	37.277	1.454.738
Participação em controladas em conjunto	412.498	4.653	-	730	-	-	-	6.494	424.375
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	7.019	-	-	-	-	-	(508)	-	6.511
Total de investimentos	2.090.776	(37.929)	(714)	97	(8.307)	3.036	(508)	43.771	2.090.222

(a) TGSP – 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Alienação de 100% do capital da sociedade

TGSP – 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda., alienação de 15% do capital da sociedade, com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento conjunto do empreendimento.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

6. Investimentos--Continuação

6.2. Movimentação dos investimentos --Continuação

	Consolidado							Saldo em 03-2022	
	Saldo em 12-2021	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Venda de Participação Societária	Outros	Dividendos	Provisão Passivo a descoberto	Amortização Mais valia		Equivalência patrimonial
Participação em controladas em conjunto	412.498	4.653	-	730	-	-	-	6.494	424.375
Total de investimentos	412.498	4.653	-	730	-	-	-	6.494	424.375

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de março de 2022. 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

7. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Modalidade				
Empréstimos de construção (a)	-	-	381.516	355.625
Empréstimos de capital de giro (b)	-	226.696	-	271.878
Finame - BNDES (b)	-	-	-	5.434
Debêntures (c)	266.995	-	266.995	-
Total	266.995	226.696	648.511	632.937
(-) Custo de captação	(1.551)	(934)	(1.551)	(934)
Total de empréstimos e financiamentos	265.444	225.762	646.960	632.003
Circulante	1.463	32.463	49.944	87.287
Não circulante	263.981	193.299	597.016	544.716

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

- Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras de primeira linha, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 6,10% a.a. à 9,79% a.a. e pelo CDI mais taxa de 3,00% a.a. com taxa efetiva média de 8,93% (taxa de juros de 2,76% a.a. à 10,2% a.a. e pelo CDI mais taxa de 2,57% a.a. com taxa efetiva média de 9,74% em 31 de dezembro de 2021). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- Empréstimos de Capital de Giro e com recursos do BNDES foram liquidados pela Companhia no primeiro trimestre de 2022.
- Em 18 de fevereiro de 2022, a Companhia aprovou a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações em série única da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia, no valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), no valor total de R\$265.000, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total, aquisição facultativa ou de vencimento antecipado das debêntures previstos na escritura de emissão das Debêntures, as Debêntures terão prazo de 03 (três) anos a contar da data de emissão. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,90% ao ano-base 252 dias úteis.

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
2022	1.463	32.463	16.364	87.287
2023	-	193.299	244.344	477.466
2024	-	-	91.908	56.518
2025	263.981	-	294.344	10.732
	265.444	225.762	646.960	632.003

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

7. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Em 31 de março de 2022, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas, não havendo cláusulas restritivas atreladas a indicadores financeiros e não há conversibilidade em ações.

Especificamente em relação à emissão de debêntures realizada em 18 de fevereiro de 2022 citada anteriormente, compartilhamos as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período de 03 anos da dívida:

- protesto de título cujo valor não ultrapasse R\$60.000 mil (sessenta milhões de reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M, salvo se não for anulado ou remediado no prazo de 10 dias úteis, ainda que na condição de garantidora;
- 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 ("BAM"), ou em caso de diluição da participação acionária da BAM, que esta mantenha ao menos 40% do capital social da Emissora e permaneça como acionista controlador (direto ou indireto);
- cessão, venda, alienação ou qualquer forma de transferência de bens do ativo imobilizado, exceto se não resultar na sua saída do grupo econômico sob o controle da BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT INC ("BAM"),
- inobservância da Legislação Socioambiental vigente.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período findo em 31 de março de 2022 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	225.762	632.003
(+) Captações	265.000	397.874
(-) Amortização principal	(224.999)	(383.022)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento (a)	7.343	17.508
(-) Juros pagos	(7.045)	(16.786)
(-) Custos com captação de empréstimos	(1.596)	(1.596)
(+) Amortização do custo de captação	979	979
Saldos em 31 de março de 2022	265.444	646.960

- Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$8.690 foi capitalizado aos estoques de imóveis. Os encargos financeiros das debêntures foram apropriados ao resultado financeiro das SPEs (Gravura, Home Boutique, L'Harmonie, Square Garden, Teg Vila Carrão), conforme determina a destinação dos recursos obtidos pela Controladora nos instrumentos de emissão das debêntures.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

8. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
Excedente de recebimentos de clientes (a)	217.998	220.290
Obrigações por permutas (b)	247.650	270.216
Total adiantamento de clientes	465.648	490.506
Circulante	126.898	139.805
Não circulante	338.750	350.701

(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 se encontram 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	
	03-2022	12-2021
Aimberê	1.658	1.881
Andrea Paulinetti	703	775
Andrade Coutinho	982	1.121
Club Zahle	-	730
Fernando de Noronha	146	161
Jesuíno Maciel	1.106	1.255
Joaquim Távora	3.770	4.025
Jose Eusebio	24.840	27.525
Visconde de Inhaúma	6.355	9.369
Zogbi	-	949
Bem Te Vi	4.455	1.211
Montesquieu	40.605	39.660
Novo Horizonte	662	2.132
Tamboré Jundiá	7.732	8.110
Ministro Ferreira	9.735	11.449
Rua das Rosas	366	603
Sumaré	7.880	8.152
Michigan	134	-
Ferreira do Alentejo	82	-
Boldasso Gabriel	135	-
Pavão	106	-
Oscar Freire	36	-
Outros	341	293
	111.829	119.401

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

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

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
2022	55.311	60.486
2023	43.771	48.482
2024	11.015	8.580
2025	1.732	1.853
	111.829	119.401
Circulante	67.393	60.486
Não circulante	44.436	58.915

Os contratos a pagar por aquisição de terrenos possuem cláusulas de atualização sendo os principais índices de correção praticados o INCC, IGP-M ou IPCA.

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 6,32% em 31 de março de 2022 (6,39% em 31 de dezembro de 2021).

10. Provisões

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	4.487	4.258
Provisão de garantia (Nota 10.2)	52.775	52.320
Provisão de multa por atraso de obras	484	484
	57.746	57.062
Circulante	18.609	17.132
Não circulante	39.137	39.930

10.1. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis e tributários, tanto na esfera administrativa como na judicial, e sempre que necessário realiza os 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

31 de março de 2022

(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 com provável probabilidade de perda e, portanto, devidamente contabilizados conforme demonstrado abaixo:

	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.216	2.042	4.258
(+) Provisões	1.080	783	1.863
(-) Reversões	(455)	(920)	(1.375)
(-) Pagamentos	(200)	(59)	(259)
Saldos em 31 de março de 2022	2.641	1.846	4.487

Trabalhistas

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

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

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 de 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. O trânsito em julgado da ADC 58 ocorreu em 02 de fevereiro de 2022 e a Companhia aguarda o pronunciamento do TST acerca do tema.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

10. Provisões--Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Cíveis

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

Processos possíveis

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

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
Tributário	3.107	1.457
	3.107	1.457

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

10. Provisões--Continuação

10.1. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Outras informações sobre as demandas judiciais

Ação civil - empreendimentos Il Faro e Il Bosco

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

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

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

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

Em janeiro de 2022, o recurso especial com novo pedido liminar para suspensão das obras foi inadmitido. Em março de 2022, a Associação recorreu da decisão que negou o prosseguimento ao recurso especial. Até o presente momento a Companhia aguarda julgamento do agravo.

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

31 de março de 2022

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

10. Provisões--Continuação

10.2. Provisão de 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 recursos 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 nos processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 31 de março de 2022, o saldo provisionado de garantia é de R\$52.775, sendo que R\$18.125 encontra-se provisionado no passivo circulante e R\$34.650 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>52.320</u>
(+) Adições	5.600
(-) Reversões	(2.061)
(-) Pagamentos	(3.084)
Saldo em 31 de março de 2022	<u><u>52.775</u></u>

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 31 de março de 2022, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$295.069 (R\$295.069 em 31 de dezembro de 2021), representado por 570.071.893 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

11.2. Reserva de capital

A reserva de capital da Companhia, em 31 de março de 2022, totalizou R\$1.920.051 (R\$1.920.051, em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

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 6.404/76.

11.4. Reserva de investimentos

O estatuto social prevê que a Reserva de lucros (investimentos) não excederá o valor do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

11.5. 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.

11.6. 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 ("Executivos Elegíveis").

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

O Plano consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de Ações ("Opções") aos Executivos Elegíveis, que poderão voluntariamente optar por adquiri-las pelo seu valor justo, ou não. O valor das Opções foi determinado com base em modelo econômico de Black, Scholes & Merton ("BSM"). Importante mencionar que considerando que o executivo elegível adquiriu suas opções pelo seu valor justo e os termos de sua outorga onerosa preveem prazos de carência determinados, a contraprestação pela venda de tais opções foi reconhecida pela Companhia em constituição de reserva na Companhia, não cabendo, portanto, o reconhecimento de despesa adicional correspondente ao que seria o serviço prestado naquele mesmo período.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.6. 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 esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

As Opções se tornarão exercíveis nos termos do Programa e do Plano na medida em que os Executivos permanecerem continuamente vinculados à Companhia ou suas controladas na proporção de 20% (vinde por cento) ao ano, a partir do primeiro ano da data da oferta, por um período de 5 (cinco) anos. As Opções ofertadas permanecerão válidas pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data da Oferta, sendo que o Conselho de Administração poderá prorrogar o prazo de validade a seu exclusivo critério por um período adicional de até 10 anos. Após esse período as Opções não exercidas serão canceladas.

Em dezembro de 2020, os Executivos Elegíveis adquiriram as Opções de compra de ações pelo valor total de R\$8.836, pagos à vista. Cada Opção quando exercida dará direito à subscrição ou compra, conforme o caso, de 1 (uma) ação.

Adicionalmente, considera-se como restrição o seguinte cronograma de liberação que se inicia após o primeiro que ocorrer entre a data de publicação da Oferta Pública da Companhia em mercado regulamentado; e a data da consumação da alienação, por parte dos atuais acionistas da Companhia e em venda privada, do controle da companhia (ou a venda de substancialmente todos os ativos da Companhia):

Data de liberação	Percentual liberado do lock-up
180 dias após a data do evento de liquidez	10%
1º aniversário da data do evento de Liquidez	30%
2º aniversário da Data do Evento de Liquidez	30%
3º aniversário da Data do Evento de Liquidez	30%

Abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das Opções:

- (a) Em circulação no início do período: zero
- (b) Outorgadas durante o período: 23.073.384 Opções com preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);
- (c) Com direito prescrito durante o período: zero
- (d) Exercidas durante o período: zero

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.6. Plano de investimento--Continuação

- (e) Expiradas durante o período: zero
- (f) Em circulação no final do período: 20.748.046 (20.748.046 em 31 de dezembro de 2021) Opções com preço médio de R\$0,38 (trinta e oito centavos), sendo os valores praticados de R\$0,26 (vinte e seis centavos) a R\$0,70 (setenta centavos);
- (g) Exercíveis no final do período: zero.

Vale dizer que as Opções adquiridas e pagas pelos Executivos elegíveis no momento inicial lhes dão o direito imediato sobre os instrumentos patrimoniais outorgados (opções de ações) e enquanto os Executivos tiverem vínculo com a Companhia. Porém, na hipótese do desligamento voluntário, por iniciativa do executivo, as opções não-exercíveis serão canceladas e o executivo não terá direito a qualquer indenização ou compensação pelo cancelamento de tais opções não-exercíveis, excetuadas situações específicas previstas no Programa de Investimento e/ou outras determinadas pelo Conselho de Administração.

Não houve nenhuma mudança na política durante o período findo em 31 de março de 2022 e exercício de 2021, sendo mantida todas as regras e restrições.

11.7. 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

11. Patrimônio líquido--Continuação

11.7. Resultado por ação--Continuação

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

	Controladora e Consolidado	
	03-2022	03-2021
Lucro líquido do período atribuível aos controladores	34.906	3.224
Média ponderada das ações ordinárias	570.071.893	215.068.850
Efeito de diluição oriundo das opções de ações	20.748.046	23.253.384
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	590.819.939	238.322.234
Lucro líquido básico por ação	0,0612	0,0150
Lucro líquido diluído por ação	0,0591	0,0135

12. Transações com partes relacionadas

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Contas a receber e pagar de partes relacionadas				
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.350	10.350	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	255	255
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.021	2.021	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	195	195
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda.	-	-	18.736	18.736
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	4.768	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	681	-	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.110	24.715
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	527	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	384	-	-	13.557
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	448	60	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	374	-	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	-	-	10.038	9.781
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	-	-	2.396	2.334
Almirante Tamandaré Empreend. Imobiliários Ltda.	-	-	1.259	1.226
TGSP-31 Spe Ltda.	-	-	6.560	6.391
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.925	4.799
Erbe Incorporadora S.A.	7	-	77	68
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	8.720
Caminhos Da Lapa II	-	-	25.250	20.867

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

12. Transações com partes relacionadas— Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Contas a receber e pagar de partes relacionadas				
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	2	-	-
Tgrj-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6.764
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.436	4.437	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	250	-	-	-
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	213	-	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	209	-	-	-
Fibra Participações S.A.	570	-	-	-
	20.049	22.265	72.801	118.408
Circulante	-	-	9.412	15.308
Não circulante	20.049	22.265	63.389	103.100
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Contas a receber e pagar de partes relacionadas				
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.021	2.021	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	195	195
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	18.736	18.736
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	4.768	-	-
Erbe Incorporadora 001 S.A.	753	516	1.906	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	527	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	373	380
Erbe Incorporadora S.A.	1.674	2.770	79	-
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	25.250	20.866
Tegra Engenharia S.A.	6	-	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	2	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.437	4.438	-	-
Fibra Participações S.A.	570	-	-	-
	9.467	15.042	46.539	40.177
Circulante	-	-	46.539	40.177
Não circulante	9.467	15.042	-	-

(a) Contas a pagar compostos por conta corrente com terceiros.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

12. Transações com partes relacionadas—Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Dividendos				
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	5.494	5.494	-	-
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	639	639	-	-
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	4.688	4.688	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.300	3.300	-	-
TGSP-20 Spe Ltda.	16.202	16.202	-	-
TGSP-24 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.262	12.262	-	-
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.501	9.843	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	312	725	-	-
TGSP-22 Spe Ltda.	18.005	26.615	-	-
TGSP-30 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	337	-	-
TGSP-31 Spe Ltda.	6.225	6.225	-	-
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.659	9.659	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.847	24.094	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.262	8.262	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.899	12.899	-	-
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.984	20.984	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	22.038	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.332	6.332	-	-
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.712	30.712	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.491	7.491	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.004	7.004	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	32	-	-
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	833	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.686	4.686	-	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.300	1.300	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	872	872	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC.	-	-	36.113	36.113
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.045	30.045	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.554	16.554	-	-
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92.792	92.792	-	-
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.444	12.444	-	-
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.886	16.886	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.948	10.948	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.237	2.237	-	-
Amethyst Spe Ltda.	1.518	1.518	-	-
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.720	7.720	-	-
TGSP-27 Spe Ltda.	5.021	5.021	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8	8	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	10.171	10.351	-	-
TGSP-28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.250	6.250	-	-
TGSP-32 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.181	1.181	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.394	2.394	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.027	3.027	-	-
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	419	419	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	11	-	-
	413.460	463.447	36.113	36.113

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Dividendos				
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	8.720	312	725
TGSP-30 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	13	-	-	-
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.225	3.225
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	71	-
Siquem Spe Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.300	1.300	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	872	872	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC.	-	-	36.113	36.113
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.111	3.111
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	335	484
TUR-01 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	866	866
	2.185	10.892	44.033	44.524

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S. A	15.440	15.440	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	23	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.490	5.490	-	-
TGSP-27 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.835	1.835	-	-
TGSP-28 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.448	-	-	-
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.565	900	-	-
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.131	1.668	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.692	1.692	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	1.191	1.191	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.036	-	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.109	1.682	-	-
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	40	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	792	200	-	-
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.590	1.187	-	-
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	803	-	-	-

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2020
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.458	5.458	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.532	2.503	-	-
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.267	12.862	-	-
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.617	6.617	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.727	12.951	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	508	166	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	2.030	-	-
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.205	9.238	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.078	13.283	-	-
Amethyst Spe Ltda.	63	-	-	-
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50	-	-
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.834	-	-	-
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	220	220	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.352	-	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.995	2.020	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.060	150	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	335	-	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.991	2.513	-	-
Tegra Vendas Imobiliária Ltda.	7.367	2.630	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	3.798	1.350	-	-
TGSP-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.510	1.510	-	-
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	393	125	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.404	4.220	-	-
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.984	7.971	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.290	1.473	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.692	245	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	173	40	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.840	1.810	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	447	344	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.140	14.420	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	20	-	-
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	20	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	20	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	20	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	4.541	4.541	-	-
	203.874	142.829	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Adiantamento para futuro aumento de capital				
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	-	-	-	23
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	261	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.692	1.692	-	-
Caminhos Da Lapa I Participações Ltda.	1.191	1.191	-	-
Caminhos Da Lapa II Participações Ltda.	400	400	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.036	-	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.727	12.951	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.290	1.473	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda..	4.541	4.541	-	-
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.840	1.810	-	-
	23.998	24.319	-	23

Remuneração da Administração

Em 12 de abril de 2022, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite da remuneração global dos Administradores para o exercício de 2022 no valor de até R\$ 19.500, abrangendo remuneração fixa e variável e benefícios diretos e indiretos dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva.

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

	Consolidado	
	03-2022	03-2021
Remuneração base	1.550	1.662
Remuneração variável	5.781	4.146
	7.331	5.808

Outras transações

Os imóveis onde se situam parte das instalações administrativas da Companhia, são locados junto a empresas do Grupo Brookfield, sendo um contrato com a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. para o imóvel na cidade do Rio de Janeiro ao custo mensal de R\$55 no período de três meses findo em 31 de março de 2022 (R\$89 em 31 de dezembro de 2021), e um contrato com a Brookfield Brasil Ltda. para o imóvel na cidade de São Paulo ao custo mensal de R\$378 no período de três meses findo em 31 de março de 2022 (R\$315 em 31 de dezembro de 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

31 de março de 2022

(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 ERBE, em 31 de março de 2022, totaliza R\$442 (R\$3.287 em 31 de dezembro de 2021).

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas Tegra Vendas e Tegra Engenharia no montante de R\$21.636, não produzem efeito no processo de consolidação, sendo os lucros não realizados eliminados.

13. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	03-2022	03-2021
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	291.048	284.772
Receita de venda de terreno	59.940	-
Receita de serviços prestados (a)	6.275	22.106
Receita de financiamento a clientes (b)	(365)	14.609
Provisão para distratos	(9.298)	(14.784)
Receita operacional bruta	344.600	306.703
(-) Impostos sobre as receitas	(15.553)	(11.242)
Receita operacional líquida	329.047	295.461

- (a) Refere-se a prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.
 (b) A receita de financiamento de clientes é contabilizada na receita operacional durante a construção do empreendimento e após sua conclusão é classificada no resultado financeiro.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

14. Custos operacionais

	Consolidado	
	03-2022	03-2021
Construções	(107.415)	(139.615)
Terrenos	(28.043)	(42.001)
Incorporação	(7.629)	(6.886)
Gerenciamento de obra	(9.840)	(895)
Permutas	(19.854)	(13.080)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(7.656)	(6.293)
Custo de venda do terreno	(26.486)	-
Reversão de provisão para distratos	7.724	12.370
Mão de obra e material aplicado	(14.047)	(12.965)
Redução ao valor realizável líquido (a)	(653)	-
Outros custos de incorporação	1.975	2.846
	(210.935)	(206.519)

(a) Baixa do valor realizável líquido referente à venda do estoque de imóveis a comercializar.

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 demonstrações financeiras:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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	
	03-2022	03-2021
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	3.039.889	2.620.827
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	2.240.199	1.428.805
Receita de vendas a apropriar (a-b)	799.690	1.192.022
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	8.505	14.683
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(24.955)	(47.447)
Receita indenização por distratos	(2.108)	(393)
Total provisão para distratos	(18.558)	(33.157)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.018.905	1.716.305
(b) Custo de construção incorridos	(1.475.236)	(941.942)
Encargos financeiros apropriados	(24.387)	(8.567)
(c) Distratos - custos de construção	22.089	37.092
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	565.758	811.455
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	73,07%	54,88%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	953.328	681.033
(b) Custo de construção Incorridos	(540.621)	(315.538)
Encargos financeiros apropriados	(8.559)	(11.122)
Total	(549.180)	(326.660)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	412.707	365.495

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.

16. Despesas com vendas

	Consolidado	
	03-2022	03-2021
Comissão de vendas	(11.316)	(2.142)
Despesas comerciais	(4.737)	(3.928)
Estandes de vendas	(9.622)	(4.720)
Promoção e propaganda	(14.198)	(13.045)
Provisão para perdas de créditos esperadas	-	(836)
	(39.873)	(24.671)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	03-2021	03-2022	03-2021
Despesas com pessoal	-	-	(23.687)	(21.714)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(901)	(10.667)
Despesas com assessoria e consultoria	-	(771)	(3.836)	(4.939)
Despesa com aluguel, luz, água e telefone	(6)	-	(703)	(264)
Despesas com viagens	-	-	(435)	(199)
Impostos e taxas	(201)	-	(311)	(24)
Depreciação e amortização	(9)	(9)	(2.693)	(2.988)
Outras despesas	(176)	(212)	(2.301)	(843)
	(392)	(992)	(34.867)	(41.638)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	03-2021	03-2022	03-2021
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária	(6.441)	(3.545)	(9.753)	(5.347)
Despesas bancárias	(1.696)	(3.367)	(1.980)	(3.533)
Outras despesas financeiras	(117)	(178)	(303)	(278)
Juros arrendamentos	-	-	(666)	(773)
Total da despesa financeira	(8.254)	(7.090)	(12.702)	(9.931)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.653	202	14.661	2.712
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	-	-	748	2.379
Outras receitas financeiras	-	-	174	287
Total da receita financeira	1.653	202	15.583	5.378
Resultado financeiro, líquido	(6.601)	(6.888)	2.881	(4.553)

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	03-2021	03-2022	03-2021
Reversão para perdas de créditos esperadas	-	-	(330)	-
Reversão (Provisão) para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	9	(680)
Despesas com demandas judiciais	-	-	(488)	(80)
Gastos com unidades	-	-	(1.000)	(2.261)
Reversão (Provisão) para garantia	-	-	(3.539)	(6.571)
Custas judiciais	-	-	(352)	(1.287)
Outros	(1.492)	(2.352)	(1.736)	(1.904)
	(1.492)	(2.352)	(7.436)	(12.783)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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

20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

O resultado de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) referente aos períodos de 31 de março de 2022 e 2021 pode ser conciliado com o resultado contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	03-2021	03-2022	03-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	34.906	3.224	45.311	13.680
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(11.868)	(1.096)	(15.406)	(4.651)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	14.882	4.575	2.208	2.850
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	14.296	16.884
Créditos fiscais não constituídos	(2.837)	(3.441)	(6.866)	(20.128)
Outras diferenças permanentes	(177)	(38)	(2.547)	(3.403)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(8.315)	(8.448)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	2.762	245
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(11.077)	(8.693)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	(8.315)	(8.448)
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	18,35%	61,75%

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

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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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**

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
Tributos diferidos ativos		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26.223	24.103
Pis e Cofins diferidos	6.354	6.478
	32.577	30.581
Tributos diferidos passivos		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.621	17.263
Pis e Cofins diferidos	15.082	19.861
	31.703	37.124
Circulante	16.258	10.047
Não circulante	15.445	27.077

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

	Consolidado	
	03-2022	12-2021
Prejuízo fiscal/ base negativa	17.504	17.504
Dif. de critérios IN 84/1.979	(29.412)	(21.808)
Despesas administrativas capitalizáveis	4.071	4.071
Reversão de impostos diferidos (ativos e passivos)	9.366	6.822
Outros	8.073	251
Total débitos diferidos líquidos	9.602	6.840
Ativo diferido	26.223	24.103
Passivo diferido	(16.621)	(17.263)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

21.1. Gestão do risco de capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2021	03-2022	12-2021
Empréstimos e financiamentos (Nota 7)	265.444	225.762	646.960	632.003
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(89.672)	(71.580)	(650.135)	(608.138)
Dívida líquida	175.772	154.182	(3.175)	23.865
Patrimônio Líquido	2.425.522	2.390.616	2.435.366	2.412.238
	7%	6%	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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.2. Gestão do risco de capital—Continuação

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

21.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

21.4. Gestão do 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 São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia possui um Departamento de Gestão de Crédito para monitorar e coordenar o processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

21.5. Gestão do risco de liquidez

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

21.5. Gestão do risco de liquidez—Continuação

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

	Controladora				Total
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 7)	265.444	35.815	322.137	-	357.952
Fornecedores	145	145	-	-	145
Saldo em 31 de março de 2022	265.589	35.960	322.137	-	358.097

	Consolidado				Total
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 7)	646.960	79.663	712.104	13.200	804.967
Fornecedores	80.244	80.244	-	-	80.244
Arrendamento mercantil	16.905	3.623	13.212	4.042	20.877
Contas pagar por aquisição terrenos (Nota 9)	111.829	68.045	49.700	-	117.745
Saldo em 31 de março de 2022	855.938	231.575	775.016	17.242	1.023.833

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de março de 2022. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I variação > 25%	Cenário II variação > 50%	Cenário II variação < 25%	Cenário II variação < 50%
CDI	11,65%	14,56%	17,48%	8,74%	5,83%
IGP-M	10,88%	13,60%	16,32%	8,16%	5,44%
INCC	6,13%	7,66%	9,20%	4,60%	3,07%

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).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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

A Companhia estabeleceu os cenários com deterioração e calculou a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários expostos aos cenários para as remunerações médias mensais.

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

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

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) um único empréstimo firmado em moeda nacional que é remunerado com a taxa de juros de 3 % a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 1,9 % a.a. + CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 6,10% até 9,79% e indexados pela TR.

Para os itens i e ii, 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.

Para o item iii, definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 0.0% ao ano. Tendo-se em vista que a projeção para TR tende a zero, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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

		Controladora			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		03-2022	provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	89.123	10.383	7.787	5.191
Total ativos com riscos financeiros		89.123	10.383	7.787	5.191
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	145	17	21	25
Debêntures	CDI	266.995	31.105	38.881	46.657
Total passivos com riscos financeiros		267.140	31.122	38.902	46.682
		Consolidado			
		Posição	Cenário	Cenário I	Cenário II
		03-2022	provável	variação 25%	variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	609.210	70.973	53.230	35.486
Aplicações financeiras	CDI	21.734	2.532	1.899	1.266
Contas a receber (carteira performada)	IGP-M	98.143	10.678	8.008	5.339
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	758.130	46.473	34.855	23.237
Total ativos com riscos financeiros		1.487.217	130.656	97.992	65.328
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	381.516	44.447	55.558	66.670
Debêntures	CDI	266.995	31.105	38.881	46.657
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	111.829	6.855	8.569	10.283
Arrendamento mercantil	IGP-M	16.905	1.839	2.299	2.759
Total passivos com riscos financeiros		777.245	84.246	105.307	126.369

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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

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 31 de março de 2022:

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico valor justo
	Valor contábil 03-2022	Valor justo 03-2022	Valor contábil 03-2022	Valor justo 03-2022	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	89.123	89.123	609.210	609.210	2
Aplicações financeiras	-	-	21.734	21.734	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	827.508	846.568	3
	89.123	89.123	1.458.452	1.477.512	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	111.829	117.745	3
Empréstimos, financiamentos e debêntures	265.444	263.235	646.960	638.224	2
	265.444	263.235	758.789	755.969	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

(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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico valor justo
	Valor contábil 12-2021	Valor justo 12-2021	Valor contábil 12-2021	Valor justo 12-2021	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	71.496	71.496	574.554	574.554	2
Aplicações financeiras	-	-	22.049	22.049	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	877.735	899.191	3
	<u>71.496</u>	<u>71.496</u>	<u>1.474.338</u>	<u>1.495.794</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	119.401	105.551	3
Empréstimos e financiamentos	225.762	226.469	632.003	630.900	2
	<u>225.762</u>	<u>226.469</u>	<u>751.404</u>	<u>736.451</u>	

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

31 de março de 2022

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

22. Informação por segmento--Continuação

	Consolidado 03-2022		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	260.136	68.911	329.047
Custo de vendas e serviços	(177.917)	(33.018)	(210.935)
Lucro bruto	<u>82.219</u>	<u>35.893</u>	<u>118.112</u>
Despesas operacionais	(69.442)	(12.734)	(82.176)
Participação em empresas coligadas	6.494	-	6.494
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<u>19.271</u>	<u>23.159</u>	<u>42.230</u>
Resultado financeiro líquido	1.106	1.775	2.881
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>20.377</u>	<u>24.934</u>	<u>45.311</u>
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(7.587)	(728)	(8.315)
Lucro líquido do período	<u><u>12.790</u></u>	<u><u>24.206</u></u>	<u><u>36.996</u></u>
Depreciação	(2.674)	(19)	(2.693)
Ativo total	3.548.530	474.055	4.022.585
Passivo total	1.498.243	88.976	1.587.219
Patrimônio líquido	2.050.287	385.079	2.435.366

	Consolidado 03-2021		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	286.767	8.694	295.461
Custo de vendas e serviços	(200.280)	(6.239)	(206.519)
Lucro bruto	<u>86.487</u>	<u>2.455</u>	<u>88.942</u>
Despesas operacionais	(78.241)	(851)	(79.092)
Participação em empresas coligadas	8.383	-	8.383
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<u>16.629</u>	<u>1.604</u>	<u>18.233</u>
Resultado financeiro líquido	(5.458)	905	(4.553)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>11.171</u>	<u>2.509</u>	<u>13.680</u>
Imposto de Renda e contribuição social (corrente e diferido)	(8.120)	(328)	(8.448)
Lucro líquido do período	<u><u>3.051</u></u>	<u><u>2.181</u></u>	<u><u>5.232</u></u>
Depreciação	(2.975)	(13)	(2.988)
Ativo total	3.094.303	464.696	3.558.999
Passivo total	1.280.634	60.414	1.341.048
Patrimônio líquido	1.813.669	404.282	2.217.951

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 31 de março de 2022 está demonstrada a seguir:

<u>Tipo de Seguros</u>	<u>Valor de cobertura</u>
Risco de responsabilidade civil	390.000
Execuções judiciais	435
Fianças locatícias	271
Risco de engenharia	1.529.252
Outros	356.645
	<u>2.276.603</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre janeiro de 2021 e novembro de 2025. A Companhia mantém em 31 de março de 2022 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.

24. Transações não envolvendo caixa

A Companhia realizou transações de permuta física no montante de R\$1.616 no período findo em 31 de março de 2022 (R\$ 11.000 em 31 de março de 2021) não envolvendo caixa, portanto essas transações não estão refletidas nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2022

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

25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 03-2022		
	Contrato de locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2022	3.624	55.311	379.412
2023	4.654	43.771	200.939
2024	12.599	12.747	11.153
	20.877	111.829	591.504

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de março de 2022. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 31 de março de 2022, a Companhia possui R\$249.948 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tegra Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria 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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, 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, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaborada sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

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, 13 de maio de 2022

Declaro, na qualidade de Diretor Presidente/ Diretor Financeiro e RI 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 revi, discuti e concordo com as informações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2022.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente/ Diretor Financeiro e RI

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

São Paulo, 13 de maio de 2022

Declaro, na qualidade de Diretor Presidente/ Diretor Financeiro e RI 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 revi, discuti e concordo com as opiniões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S, expressas no relatório sobre a revisão nas Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2022.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente/ Diretor Financeiro e RI