

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
2T22

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 2T22

São Paulo, 12 de agosto 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 segundo trimestre de 2022 (2T22). 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 2T22**Performance
operacional
(% Tegra)**

- Lançamentos de R\$ 133 mi
- Vendas brutas de R\$ 360 mi, VSO trimestral de 11,0% e VSO LTM de 32,8%
- Vendas de estoque pronto de R\$ 87 mi
- Entrega de 5 empreendimentos com R\$ 688 mi de VGV de lançamento
- Estoque total de R\$ 2,9 bi a valor de mercado
- Posição de landbank adquirido e contratado de R\$ 6,8 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$ 3,5 bi VGV

**Performance
financeira**

- Receita líquida operacional de R\$ 377 mi
- Lucro bruto de R\$ 124 mi e margem bruta de 32,9%
- Lucro líquido de R\$ 47 mi e margem líquida de 12,5%

**Liquidez e
endividamento**

- Caixa bruto de R\$ 602 mi e dívida bruta de R\$ 599 mi
- Geração de caixa operacional de R\$ 46 mi e variação de caixa total de R\$ -42 mi
- Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 23,8% e líquido de -0,2%

CONTATOS DE RI

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

ALEXANDRE WOLYNEC

CFO / DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

MARIANA PIMENTEL

GERENTE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

BRYAN PINHO ROQUE

ANALISTA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sumário

DESTAQUES DO 2T22	2
SUMÁRIO EXECUTIVO	4
RESUMO DE INDICADORES	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
DISTRATOS.....	9
ESTOQUE	10
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK).....	11
ENTREGAS.....	13
OBRAS EM ANDAMENTO	14
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA	15
RECEITA LÍQUIDA.....	15
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	15
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	16
DESPESAS COMERCIAIS	16
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	16
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS.....	17
RESULTADO FINANCEIRO	17
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.....	18
CONTAS A RECEBER.....	18
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR.....	19
OBRIGAÇÕES DE TERRENOS.....	19
ESTRUTURA FINANCEIRA	19
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	20
EVENTOS SUBSEQUENTES	20
OUTRAS INFORMAÇÕES	21
SUSTENTABILIDADE.....	21
ANEXOS	22
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	22
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	24
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	25
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	26
ANEXO 6: LANÇAMENTOS	27
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	28
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	29

Sumário Executivo

É com grande prazer que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do segundo trimestre do ano de 2022 (2T22).

Em abril de 2022, a Companhia lançou o empreendimento Tamboré Juiz de Fora no estado de Minas Gerais e, em junho de 2022, lançou o empreendimento East Side Harmony no Rio de Janeiro. Os dois empreendimentos somam um VGV potencial de R\$ 133 milhões (% Tegra) e 469 unidades.¹

Durante o 2T22, as vendas brutas (% Tegra) totalizaram R\$ 360 milhões, representando aumento de 4% em relação ao 2T21, sendo que o volume vendido de lançamentos representou R\$ 161 milhões (45%), o de empreendimentos em construção R\$ 112 milhões (31%) e o volume vendido de estoque pronto R\$ 87 milhões (24%). A velocidade de vendas trimestral (VSO total) atingiu 11,0%, versus 14,6% no 2T21, ao passo que a velocidade de vendas de lançamentos (VSO lançamentos) foi de 15,7%, versus 21,9% no 2T21. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses (VSO LTM) atingiu 32,8%.

A Companhia adquiriu dois novos terrenos no 2T22 para desenvolvimento urbano, somando R\$ 193 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra). O banco de terrenos adquiridos e opionados da Companhia (% Tegra) totaliza, ao final do 2T22, R\$ 10,3 bilhões de VGV, sendo 76% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 24% para desenvolvimento urbano (Tamboré).

O estoque total da Companhia (% Tegra) atingiu R\$ 2,9 bilhões e 4.002 unidades ao final de junho de 2022, e apresentou uma redução de 11% em relação ao fechamento de março de 2022 em termos de VGV em decorrência do aumento no volume de vendas e da redução de lançamentos. A composição atual do estoque em termos percentuais de VGV é: 8% estoque pronto, 63% estoque em construção e 29% estoque de lançamentos.

A Companhia entregou 5 empreendimentos no 2T22 nos segmentos médio, médio-alto e alto padrão, totalizando 871 unidades e R\$ 688 milhões de VGV de lançamento, representando um aumento de 79% versus o 2T21. No 6M22, as entregas somaram 1.717 unidades e R\$ 1.122 milhões de VGV de lançamento, 76% acima do 6M21.

O número de distratos atingiu R\$ 51 milhões no 2T22 e R\$ 121 milhões no 6M22, 28% e 53% acima do 2T21 e 6M21, respectivamente. O aumento no volume de distratos é explicado principalmente pelo maior volume de entregas.

A receita líquida operacional atingiu R\$ 377 milhões no 2T22, aumento de 14% em relação ao 1T22, explicado pelo maior volume de vendas. No 6M22, os R\$ 706 milhões de receita líquida estão em linha com o 6M21.

No 2T22, o lucro bruto foi de R\$ 124 milhões e está em linha em relação ao 2T21. No 6M22, o lucro bruto apresentou um aumento de 14% em relação ao 6M21 em decorrência da melhora na margem bruta.

A margem bruta atingiu 32,9% no 2T22, 3 pontos percentuais abaixo do 1T22, explicado principalmente pela alocação no custo dos juros da 2ª emissão de debêntures simples, realizada em fevereiro de 2022. No 6M22, a margem bruta atingiu 34,3%, 4,8 pontos percentuais acima do 6M21, justificado pela menor participação, no período, de projetos antigos com margens inferiores.

No 2T22, o lucro líquido atingiu R\$ 47 milhões e a margem líquida atingiu 12,5%. No 6M22, o lucro líquido alcançou R\$ 84 milhões e a margem líquida 11,9%. Os aumentos de 6,6 e 7,7 pontos percentuais nas margens líquidas dos períodos, quando comparados com o 2T21 e 6M21, respectivamente, decorrem da melhora na margem bruta dos projetos e do aumento na receita financeira em função do aumento da taxa de juros.

A Tegra apresentou geração de caixa operacional de R\$ 46 milhões, explicada majoritariamente pela linha de Contas a Receber, em decorrência da entrega de cinco empreendimentos nesse trimestre.

Ao final de junho de 2022, a posição de caixa total da Tegra atingiu R\$ 602 milhões e o endividamento total R\$ 599 milhões, sendo R\$ 324 milhões em dívidas de projetos e R\$ 274 milhões em dívidas corporativas.

Conforme Fato Relevante publicado em 27 de junho de 2022, a Tegra elegeu o Sr. Alexandre Wolynech para ocupar os cargos de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores. O Sr. Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas, que exercia interinamente esses cargos, permanece como Diretor Presidente da Companhia.

Destaques ESG – Ambiental, Social e Governança

No 2T22, a Companhia publicou seu 3º Relatório Anual de Sustentabilidade auditado pela Ernst & Young. Nesta publicação a Tegra lançou a Estratégia **Cidades Regenerativas 2030**, composta por quatro grandes compromissos de longo prazo: zerar o balanço líquido de emissões, impulsionar a economia circular, promover negócios transparentes e gerar impactos positivos na sociedade.

Ainda no 2T22, a Tegra recebeu a premiação “Melhores do ESG 2022”, entregue pela EXAME, por sua atuação na categoria Construção Civil e Imobiliário. Ao todo, 45 organizações, divididas em 15 categorias, foram reconhecidas por suas contribuições para o desenvolvimento sustentável de negócios lucrativos, perenes e com o foco na resolução de problemas da humanidade.

¹Tendo em vista a performance inicial de vendas do empreendimento Ares Saúde e a conjuntura atual do mercado, a Companhia optou por cancelar o projeto e priorizar o investimento em empreendimentos com maior resiliência ao momento corrente. Portanto, nos dados operacionais das informações do 6M22 no presente documento, foram desconsideradas as informações do projeto supracitado.

Resumo de indicadores

Indicadores	2T21	1T22	2T22	2T22 vs 2T21	6M21	6M22	6M22 vs 6M21
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	4	4	2	-50%	5	5	0%
VGV lançamentos (100%)	685.949	555.804	133.003	-81%	778.594	543.641	-30%
VGV lançamentos (% Tegra)	564.911	498.672	133.003	-76%	657.556	486.509	-26%
Participação Tegra	82%	90%	100%	n.a.	84%	89%	n.a
Número de unidades lançadas	720	549	469	-35%	905	867	-4%
Área útil das unidades lançadas em m ² (ex Tamboré)	58.933	48.930	8.030	-86%	71.031	45.166	-36%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	398.084	353.633	390.743	-2%	711.009	741.250	4%
Vendas brutas (% Tegra)	345.370	304.585	359.739	4%	618.984	661.199	7%
Participação Tegra	87%	86%	92%	n.a.	87%	89%	n.a
Número de unidades vendidas	612	500	655	+7%	1.130	1.155	2%
Área útil das unidades vendidas em m ² (ex Tamboré)	45.061	35.002	36.818	-18%	107.160	71.821	-33%
VSO trimestral (% Tegra)	14,6%	8,6%	11,0%	-3,7 p.p.	n.a	n.a	n.a
VSO trimestral lançamentos (% Tegra)	21,9%	10,3%	15,7%	-6,3 p.p.	n.a	n.a	n.a
VSO LTM (% Tegra)	49,8%	30,1%	32,8%	-17,0 p.p.	n.a	n.a	n.a
VGV distratos (100%)	43.635	73.785	55.653	+28%	89.454	129.438	+45%
VGV distratos (% Tegra)	40.148	69.913	51.175	+27%	79.266	121.088	+53%
Número de unidades distratadas	70	97	81	+16%	139	178	+28%
Entregas							
Número de empreendimentos entregues	4	4	5	+25%	6	9	+50%
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	462.386	434.260	687.536	+49%	718.726	1.121.796	+56%
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	382.737	434.260	687.536	+80%	639.077	1.121.796	+76%
Número de unidades entregues	576	846	871	+51%	897	1.717	+91%
Área útil entregue em m ² (ex Tamboré)	55.969	37.351	70.721	+26%	94.977	108.071	+14%
Banco de terrenos (VGV)							
Banco de terrenos - VGV (100%)	8.298.464	8.490.114	8.655.007	4%	8.298.464	8.655.007	4%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	6.826.946	6.716.635	6.788.061	-1%	6.826.946	6.788.061	-1%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	424.907	329.047	376.591	-11%	720.368	705.638	-2%
Lucro bruto	123.465	118.112	123.814	0%	212.407	241.926	+14%
Margem bruta	29,1%	35,9%	32,9%	3,8 p.p.	29,5%	34,3%	4,8 p.p.
Lucro líquido	25.034	36.996	47.162	88%	30.266	84.158	+178%
Margem líquida	5,9%	11,2%	12,5%	6,6 p.p.	4,2%	11,9%	7,7 p.p.
ROE anualizado	4,5%	6,2%	7,7%	3,2 p.p.	2,7%	6,8%	4,1 p.p.
Receitas a apropriar	1.179.254	799.690	881.901	-25%	1.179.254	881.901	-25%
Custos a apropriar	(787.405)	(543.669)	(621.198)	-21%	(787.405)	(621.198)	-21%
Resultado a apropriar	391.849	256.021	260.703	-33%	391.849	260.703	-33%
Margem dos resultados a apropriar	33,2%	32,0%	29,6%	-3,7 p.p.	33,2%	29,6%	-3,7 p.p.
Dívida líquida	73.601	(3.175)	(3.797)	-105%	73.601	(3.797)	-105%
Dívida líquida (ex-SFH)	(273.856)	(384.691)	(327.904)	+20%	(273.856)	(327.904)	+20%
Patrimônio líquido	2.246.688	2.435.366	2.515.357	+12%	2.246.688	2.515.357	+12%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	3,3%	-0,1%	-0,2%	-3,4 p.p.	3,3%	-0,2%	-3,4 p.p.
Ativos totais	3.702.354	4.022.585	4.012.057	+8%	3.702.354	4.012.057	+8%
Geração/consumo caixa (operacional)	(56.246)	49.953	46.101	-182%	(50.875)	96.054	-289%

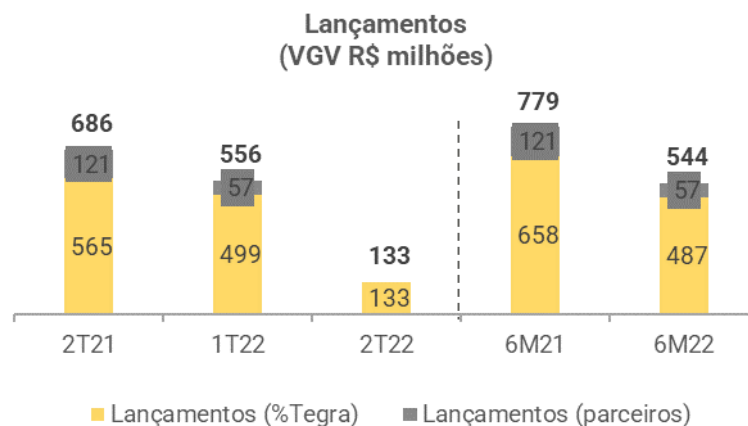
Performance Operacional

LANÇAMENTOS

No 2T22, a Tegra lançou 2 empreendimentos que totalizaram R\$ 133 milhões no VGV de lançamento (% Tegra).

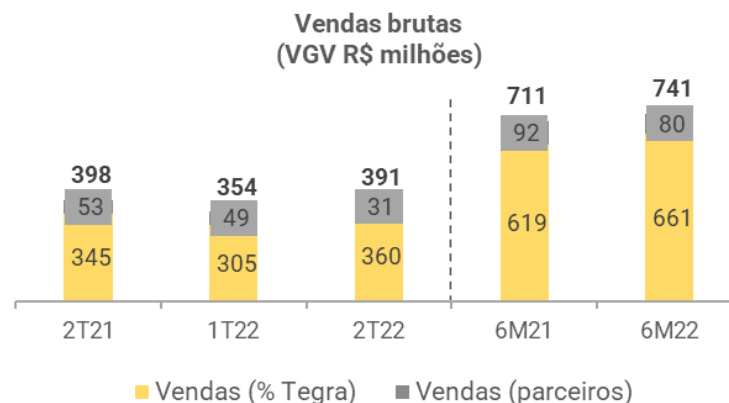
A tabela abaixo exibe informações sobre os lançamentos realizados no trimestre:

Empreendimento	Região	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Tamboré Juiz de Fora	Estado de MG	Tamboré	Médio	76.141	76.141	120.641	332
East Side Harmony	Rio de Janeiro	Tegra	Médio	56.862	56.862	8.030	137
Total Tegra				56.862	56.862	8.030	137
Total Tamboré				76.141	76.141	120.641	332
Total				133.003	133.003	128.671	469



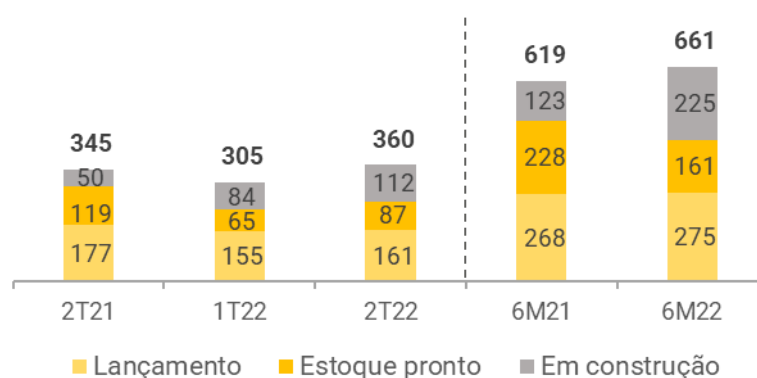
VENDAS BRUTAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 360 milhões (% Tegra) no 2T22, representado um aumento de 4% em relação ao 2T21. No 6M22, as vendas brutas atingiram R\$ 661 milhões e apresentaram aumento de 7% comparado ao 6M21.



No 2T22, o volume de vendas de lançamentos foi de R\$ 161 milhões (% Tegra) e representou 45% do volume total de vendas no trimestre. Por sua vez, o volume vendido de estoque pronto² foi de R\$ 87 milhões e o volume vendido de estoque em construção foi de R\$ 112 milhões.

Vendas brutas (% Tegra) - Estoque vs. Lançamentos
(VGV R\$ milhões)



No 2T22, o volume de vendas na cidade de São Paulo representou 60% do volume total de vendas da Tegra no trimestre. Por sua vez, a cidade do Rio de Janeiro representou 13% das vendas, Campinas 8%, Grande São Paulo 6% e empreendimentos Tamboré 13%. A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no trimestre por localização dos produtos:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	63.049	39.788	6.326	98
SP - Zona sul	99.785	95.489	7.861	133
SP - Zona leste	65.084	65.084	7.814	94
SP - Zona norte	6.120	6.120	797	14
Campinas	31.686	28.240	3.947	29
Grande São Paulo	22.889	22.889	2.690	8
Rio de Janeiro	52.455	52.455	7.383	120
Total Tegra	341.069	310.065	36.818	496
Total Tamboré	49.674	49.674	72.338	159
Total	390.743	359.739	109.156	655

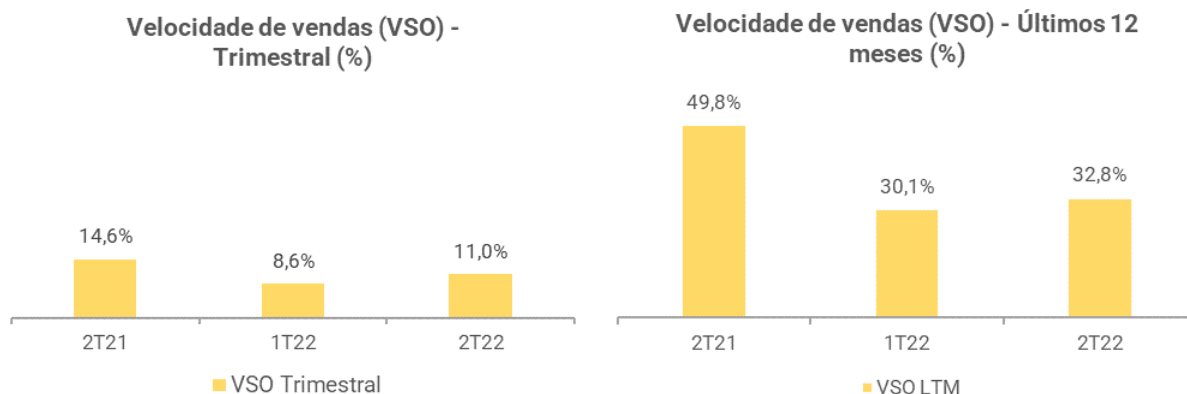
²Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; Em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento e; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

A tabela abaixo exibe informações das vendas realizadas no 2T22 por segmento dos produtos:

Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	150.208	133.583	13.291	171
Médio alto	40.317	29.543	3.969	47
Médio	150.545	146.939	19.559	278
Total Tegra	341.069	310.065	36.818	496
Total Tamboré	49.674	49.674	72.338	159
Total	390.743	359.739	109.156	655

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice VSO trimestral da Companhia atingiu 11,0% no 2T22 e 32,8% nos últimos 12 meses (LTM) com base no fechamento do 2T22. A velocidade de vendas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (25,5% VSO), seguido de lançamentos (15,7% VSO) e estoque em construção (5,9% VSO).

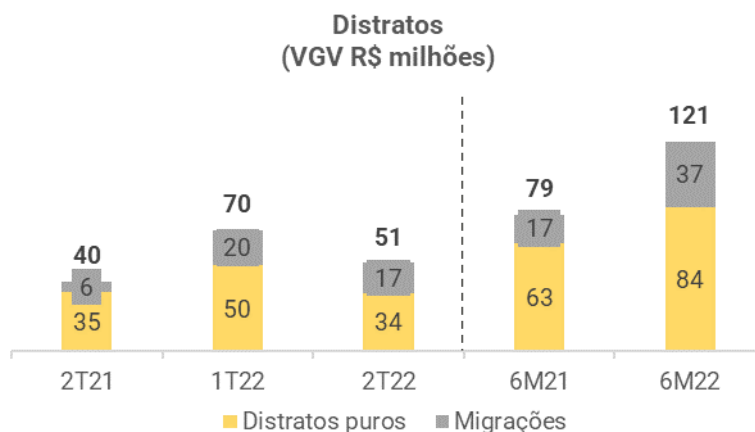


DISTRATOS

No 2T22, o valor de distratos atingiu R\$ 51 milhões, aumento de 28% em relação ao 2T21. No 6M22, os distratos atingiram R\$ 121 milhões, 53% acima do 6M21, explicado pelo aumento no volume de entregas que foi 56% acima do 6M21.

Do valor total no 2T22, R\$ 34 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos, conforme a lei vigente, e R\$ 17 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\$ 13 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.).



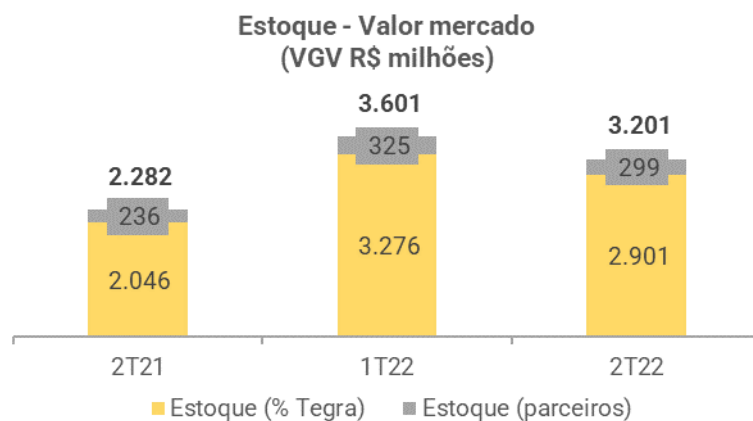
No 2T22, o volume de vendas líquidas atingiu R\$ 309 milhões (% Tegra), após a dedução dos distratos totais, incluindo distratos puros e migrações, conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 14% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data original da venda e a data efetiva do distrato – que por sua vez apresenta concentração no momento do repasse. O volume de distratos contabilizado no trimestre pode se referir a vendas de períodos anteriores e, portanto, não reflete uma relação direta com as vendas realizadas no mesmo período.

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

Distratos (R\$ mil)	2T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Vendas brutas	345.370	304.585	359.739	618.984	664.324
Distratos	(40.148)	(69.913)	(51.175)	(79.266)	(121.088)
Vendas líquidas	305.222	234.671	308.565	539.718	543.236

ESTOQUE

Ao final do 2T22, o estoque da Companhia atingiu o valor de mercado de R\$ 2,9 bilhões (% Tegra) e apresentou uma redução de 11% em relação ao 1T22³ em decorrência do aumento no volume de vendas e redução no volume de lançamentos.



³O valor do estoque no 1T22 está considerando o empreendimento Ares Saúde. Desconsiderando este projeto, que foi cancelado no 2T22, o estoque total no 1T22 reduz para R\$ 3.469 milhões, e assim, o estoque total do 2T22 é 8% menor do que o 1T22.

A tabela abaixo exibe as informações do estoque ao final do 2T22 por estágio do projeto:

Status	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)	% Peso (valor mercado)	% Peso (unidades)
Estoque pronto	279.558	240.317	398	8%	10%
Em construção	2.073.972	1.814.121	2.467	63%	62%
Lançamento	847.052	847.052	1.137	29%	28%
Total	3.200.582	2.901.490	4.002	100%	100%

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

Região	2T21	1T22	2T22
SP - Zona oeste	437.269	771.927	745.897
SP - Zona sul	515.254	1.146.978	913.193
SP - Zona leste	376.323	550.801	457.821
SP - Centro	6.863	-	-
SP - Zona norte	74.149	77.575	69.379
Campinas	140.042	275.605	242.920
Grande São Paulo	74.355	24.506	-
Rio de Janeiro	412.771	387.265	396.329
Total Tegra	2.037.026	3.234.658	2.825.539
Total Tamboré	9.264	41.787	75.952
Total	2.046.291	3.276.445	2.901.490

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

Segmento	2T21	1T22	2T22
Alto	563.746	1.389.594	1.253.395
Médio alto	169.417	704.498	554.787
Médio	928.149	1.140.461	1.017.188
Total Tegra	1.661.312	3.234.552	2.825.370
Total Tamboré	384.979	41.893	76.120
Total	2.046.291	3.276.445	2.901.490

BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 2T22, o banco de terrenos da Companhia atingiu R\$ 6,8 bilhões e VGV (% Tegra) sendo 79% deste valor para incorporação vertical (Tegra) e 21% para desenvolvimento urbano (Tamboré). A localização dos terrenos está dividida entre Região Metropolitana de São Paulo (88%), Rio de Janeiro (5%) e outros (8%).

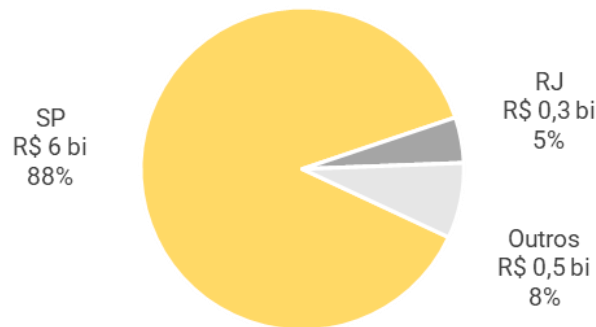
O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta.

Complementarmente, ao final do 2T22, a Companhia tinha um grupo de terrenos opionados e em processo de diligência jurídica e econômico-financeira que totalizavam cerca de R\$ 3,5 bilhões de VGV.

Banco de terrenos (2T22) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



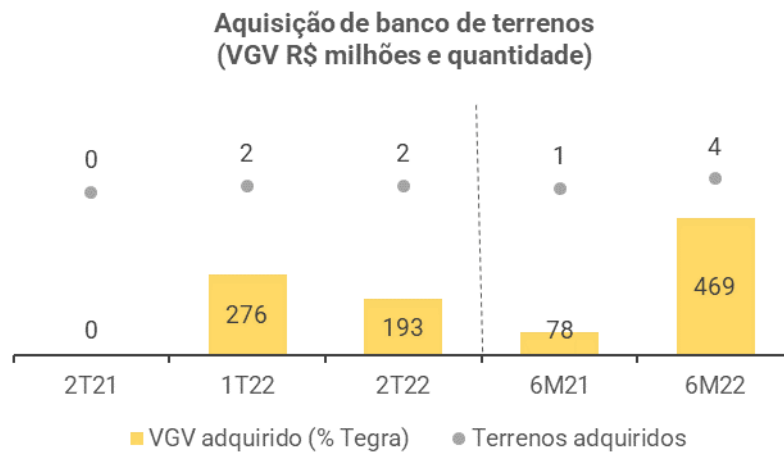
Banco de terrenos por estado (2T22) (%Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



Banco de terrenos por segmento (2T22) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



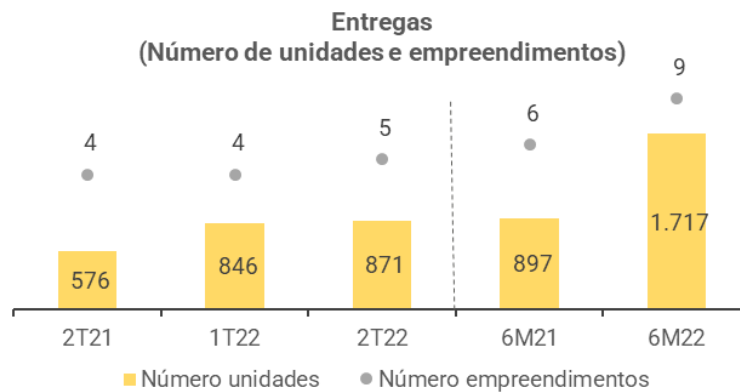
A Companhia adquiriu no 2T22 dois novos terrenos voltados para projetos de desenvolvimento urbano, com R\$ 193 milhões de VGV potencial de lançamento (% Tegra).



ENTREGAS

A Companhia entregou 5 empreendimentos no 2T22, nos segmentos médio, médio-alto e alto padrão, totalizando 871 unidades e R\$ 688 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), representando um aumento de 79% de VGV versus o 2T21. No 6M22, as entregas somam 1.717 unidades e R\$ 1.122 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), 76% de acima do VGV do 6M21.

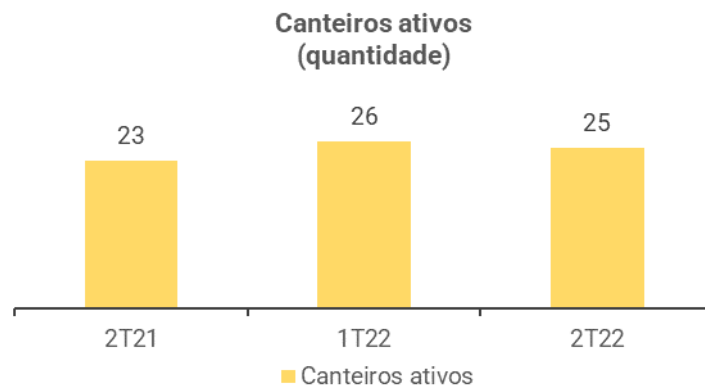
Os empreendimentos entregues⁴ no 2T22 foram: (i) Brooklin Bricks (São Paulo – Zona Sul) no segmento de médio-alto padrão com R\$ 139 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 152 unidades, (ii) Il Faro (São Paulo - Zona Sul) no segmento de alto padrão com R\$ 130 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 56 unidades, (iii) TEG Sacomã (São Paulo - Zona Sul) no segmento de médio padrão com R\$ 155 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 380 unidades, (iv) Il Bosco (São Paulo - Zona Sul) no segmento de alto padrão com R\$ 236 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 89 unidades e (v) Tamboré Barretos Fase 2 no segmento de médio padrão com R\$ 27 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 194 unidades.



⁴ Neste documento, consideram-se empreendimentos entregues todos aqueles que obtiveram o Habite-se.

OBRAS EM ANDAMENTO

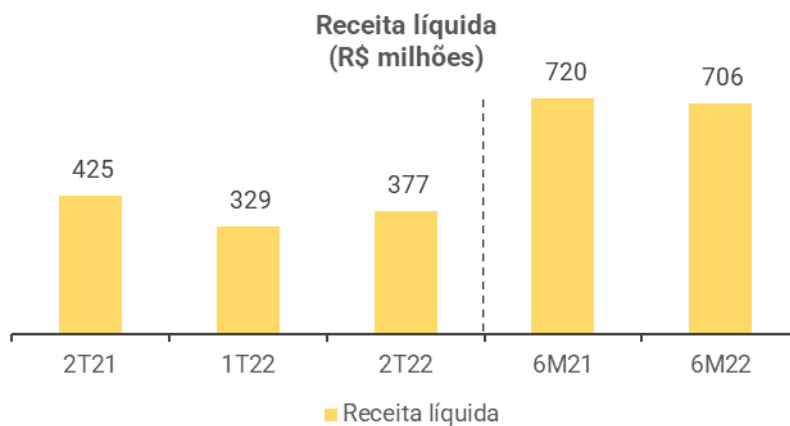
No fechamento do 2T22, a Companhia administrava 25 canteiros de obras ativos em comparação a 26 canteiros ativos no 1T22. O número diminuiu em decorrência da entrega de cinco empreendimentos e do início de quatro novas obras no período.



Performance econômico-financeira

RECEITA LÍQUIDA

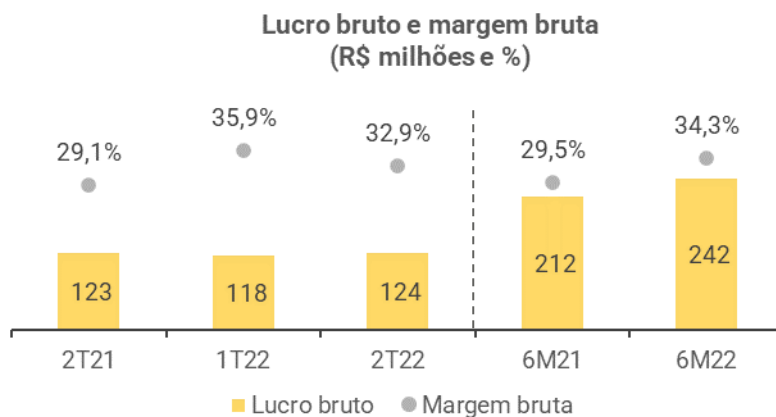
A receita líquida operacional atingiu R\$ 377 milhões no 2T22, aumento de 14% em relação ao 1T22. No 6M22, os R\$ 706 milhões de receita líquida estão em linha com o 6M21.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 2T22, o lucro bruto foi de R\$ 124 milhões e está em linha em relação ao 2T21. No 6M22, o lucro bruto apresentou um aumento de 14% em relação ao 6M21 em decorrência da melhora na margem bruta.

No 2T22, a margem bruta atingiu 32,9%, 3 pontos percentuais abaixo do 1T22, explicado principalmente pela alocação no custo dos juros da 2ª emissão de debêntures simples, realizada em fevereiro de 2022. No 6M22, a margem bruta atingiu 34,3%, 4,8 pontos percentuais acima do 6M21, justificado pela menor participação, no período, de projetos antigos com margens inferiores.



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 2T22, a receita de vendas a apropriar atingiu R\$ 882 milhões e representou uma redução de 25% em relação ao 2T21.

A margem bruta a apropriar (margem REF) das unidades vendidas de empreendimentos em construção foi 30% no 2T22 em comparação com 32% no 1T22 e teve uma redução de 2 pontos percentuais no período em razão da entrega de projetos com margens elevadas no 2T22.

Resultado futuro / margem bruta a apropriar	2T21	1T22	2T22
Receita de vendas a apropriar	1.179.254	799.690	881.901
Custo orçado a apropriar	(787.405)	(543.669)	(621.198)
Resultado a apropriar	391.849	256.021	260.703
Margem bruta a apropriar (%)	33,2%	32,0%	29,6%

DESPESAS COMERCIAIS

No 2T22, as despesas comerciais foram de R\$ 38 milhões, redução de 22% em relação ao 2T21, explicado principalmente pela redução de comissões de vendas. No 6M22, as despesas comerciais atingiram R\$ 78 milhões e representaram um aumento de 6% em relação ao 6M21.

Despesas comerciais	2T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Comissão de vendas	(18,013)	(11,316)	(7,164)	(20,155)	(18,480)
Despesas comerciais	(8,772)	(4,737)	(5,028)	(12,700)	(9,765)
Estandes de vendas	(8,600)	(9,622)	(10,161)	(13,320)	(19,783)
Promoção e propaganda	(14,348)	(14,198)	(15,856)	(27,393)	(30,054)
Outros	599	-	-	-	-
Total	(49,134)	(39,873)	(38,209)	(73,568)	(78,082)
% da receita líquida	11,6%	12,1%	10,1%	10,2%	11,1%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T22, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 45 milhões e representaram um aumento de 37% em relação ao 2T21, explicado majoritariamente pelo aumento de despesas com pessoal e assessoria e consultoria. No acumulado semestral, o aumento foi de 7%, abaixo da inflação do período.

Despesas gerais e administrativas	2T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Despesas com pessoal	(20.806)	(23.687)	(24.771)	(42.520)	(48.458)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(5.500)	(901)	(6.187)	(16.167)	(7.088)
Assessoria e consultoria	(6.830)	(3.836)	(9.932)	(11.769)	(13.768)
Despesas com luz, água e telefone	(586)	(703)	(357)	(850)	(1.060)
Impostos e taxas	-	(311)	(1.048)	(24)	(1.359)
Depreciação e amortização	(2.883)	(2.693)	(3.092)	(5.871)	(5.785)
Outras despesas	3.643	(2.737)	215	2.601	(2.522)
Total	(32.962)	(34.867)	(45.173)	(74.600)	(80.040)
% da receita líquida	7,8%	10,6%	12,0%	10,4%	11,3%

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

Conforme quadro abaixo, o valor de outras despesas operacionais atingiu R\$ 12 milhões no 2T22 e apresentou redução de 15% em relação ao 2T21. Os principais motivos para a redução no trimestre foram menores gastos em despesas com demandas judiciais e redução de gastos com unidades prontas.

Na comparação entre semestres, a redução de 28% em outras despesas operacionais se dá pelos mesmos motivos da variação entre os trimestres, além da diminuição com a provisão de garantia e custas judiciais.

Outras despesas operacionais	2T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	102	9	(166)	(578)	(157)
Despesas com demandas judiciais	(2.976)	(488)	(727)	(3.056)	(1.215)
Gastos com unidades	(2.182)	(1.000)	(966)	(4.443)	(1.966)
Provisão para garantia	(6.830)	(3.539)	(5.373)	(13.401)	(8.912)
Custas judiciais	(719)	(352)	(417)	(2.006)	(769)
Outros	(1.143)	(2.066)	(4.031)	(3.047)	(6.097)
Total	(13.748)	(7.436)	(11.680)	(26.531)	(19.116)
% da receita líquida	3,2%	2,3%	3,1%	3,7%	2,7%

RESULTADO FINANCEIRO

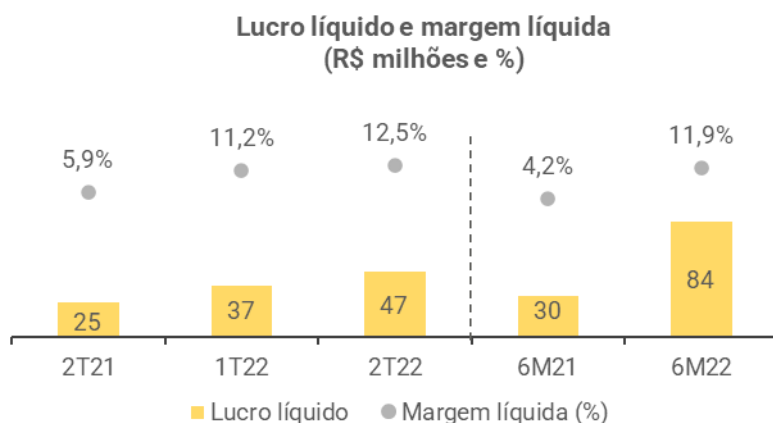
Conforme o quadro abaixo, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 23 milhões no 2T22. O aumento de R\$ 23 milhões em relação ao 2T21 é justificado pela redução do pagamento de juros com dívidas corporativas em decorrência da 2ª emissão de debêntures simples, realizada em fevereiro de 2022, cujos juros são apropriados no custo.

Na visão acumulada, além da redução do pagamento de juros com dívidas corporativas, o aumento do resultado financeiro de R\$ 31 milhões em relação ao 6M21 é explicado pelo aumento de rendimentos com aplicações financeiras em função do aumento da taxa de juros.

Resultado financeiro	2T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Juros de dívidas corporativas	(6.098)	(9.753)	-	(11.445)	(9.753)
Outras despesas financeiras	(546)	(2.949)	(956)	(5.130)	(3.905)
Despesas financeiras totais	(6.644)	(12.702)	(956)	(16.575)	(13.658)
Rendimentos de aplicações financeiras	4.186	14.661	17.337	6.898	31.998
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	742	748	2.256	3.121	3.004
Outras receitas financeiras	363	174	2.945	650	3.119
Receitas financeiras totais	5.291	15.583	22.538	10.669	38.121
Resultado financeiro líquido	(1.353)	2.881	21.582	(5.906)	24.463
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(5.042)	(6.667)	(14.000)	(11.334)	(20.667)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 2T22, o lucro líquido atingiu R\$ 47 milhões e a margem líquida atingiu 12,5%. No 6M22, o lucro líquido alcançou R\$ 84 milhões e a margem líquida 11,9%. Os aumentos de 6,6 e 7,7 pontos percentuais nas margens líquidas dos períodos, quando comparados com o 2T21 e 6M21, respectivamente, decorrem da melhora na margem bruta dos projetos e do aumento na receita financeira em função do aumento da taxa de juros.



CONTAS A RECEBER

A totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) somou R\$ 1,7 bilhão ao final do 2T22 e permaneceu estável em relação ao 1T22.

Ao final do 2T22, o saldo de Contas a receber⁵ totalizou R\$ 811 milhões e foi apropriado conforme a evolução das obras dos projetos.

Contas a receber	2T21	1T22	2T22
2021	331.011	-	-
2022	498.247	736.114	694.324
2023	29.468	91.584	40.730
2024	3.254	7.229	7.835
Após 2024	14.559	10.036	16.342
Vencidos	24.675	32.649	51.983
Total	901.214	877.613	811.214

⁵ 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 acréscido de juros remuneratórios.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No 2T22, o estoque de imóveis a comercializar somou R\$ 1,7 bilhão. O aumento de 11% em relação ao 2T21 é explicado principalmente pelas movimentações de Terrenos para futuras incorporações e Imóveis em construção.

Do saldo total de imóveis a comercializar, o principal componente se refere a Terrenos para futuras incorporações, que atingiram R\$ 954 milhões no 2T22.

Estoque de imóveis a comercializar	2T21	1T22	2T22
Terrenos para futuras incorporações	919.049	810.116	954.271
Imóveis em construção	401.879	717.461	547.634
Imóveis concluídos	183.423	96.289	162.984
Provisão para distratos	9.950	26.959	22.484
Mais Valia	7.956	6.511	5.914
Redução ao valor realizável líquido	(26.624)	(28.093)	(26.788)
Total	1.495.633	1.629.243	1.666.499

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

O saldo de obrigações de terrenos somou R\$ 383 milhões no 2T22.

No 2T22, as permutas físicas estão avaliadas ao preço de custo e totalizam R\$ 260 milhões e o desembolso de caixa totaliza R\$ 123 milhões.

Obrigações associadas a compra terrenos	2T21	1T22	2T22
Obrigações por permutas	194.989	247.650	260.481
Contas a pagar por aquisição de terrenos	85.086	111.829	122.866
Total	280.075	359.479	383.347

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de junho de 2022, o saldo de disponibilidade caixa da Companhia era de R\$ 602 milhões.

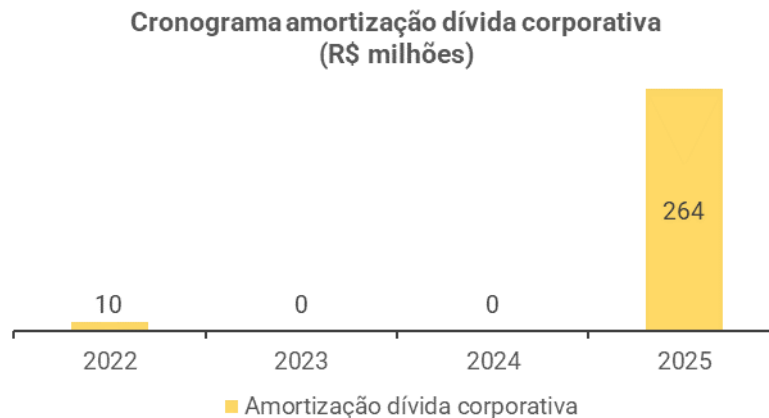
O endividamento total atingiu R\$ 598 milhões no 2T22, sendo composto por R\$ 324 milhões referentes a empréstimos de construção e R\$ 274 milhões referentes a emissão da segunda Debênture simples, emitida em 18 de fevereiro de 2022.

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

Estrutura financeira	2T21	1T22	2T22
Empréstimos de construção SFH	347.457	381.516	324.107
Debênture	321.087	265.444	274.428
Dívida bruta	668.544	646.960	598.535
Caixa	594.943	650.135	602.332
Dívida líquida	73.601	(3.175)	(3.797)
Dívida líquida (ex-SFH&CRI)	(273.856)	(384.691)	(327.904)
Patrimônio líquido	2.246.688	2.435.366	2.515.357
Dívida líquida / Patrimônio líquido	3,3%	-0,1%	-0,2%
Dívida líquida (ex-SFH&CRI) / Patrimônio líquido	-12,2%	-15,8%	-13,0%
	30%	26,57%	23,80%

Em relação às dívidas de projetos, no segundo trimestre, a Companhia realizou a amortização integral de quatro planos empresários.

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



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 2T22, a Tegra teve uma geração de caixa operacional de R\$ 46 milhões, explicada majoritariamente pela linha de Contas a Receber, tendo em vista a entrega de cinco empreendimentos nesse trimestre.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em julho de 2022, a Companhia entregou dois empreendimentos: TEG Vila Guilherme (São Paulo – Zona Norte) no segmento de médio padrão com VGV de R\$ 119 milhões (% Tegra) e 305 unidades; e Universo Tatuapé Estrela (São Paulo – Zona Leste) no segmento de médio padrão, com um VGV de R\$ 162 milhões (% Tegra) e 343 unidades.

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques de sustentabilidade do 2T22 foram:

- O número de empregos totalizou 4.415, sendo 984 diretos e 3.431 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 3.037 horas;
- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 86%;
- Publicação 3º Relatório Anual de Sustentabilidade da Tegra, auditado pela Ernst & Young. Nesta publicação a Tegra lançou a Estratégia **Cidades Regenerativas 2030** composta por quatro grandes compromissos de longo prazo: zerar o balanço líquido de emissões, impulsionar a economia circular, promover negócios transparentes e gerar impactos positivos na sociedade;
- A Tegra recebeu a premiação “Melhores do ESG 2022”, entregue pela EXAME, por sua atuação na categoria Construção Civil e Imobiliário. Ao todo, 45 organizações, divididas em 15 categorias, foram reconhecidas por suas contribuições para o desenvolvimento sustentável de negócios lucrativos, perenes e com o foco na resolução de problemas da humanidade;
- Início, junto à Fundação Vanzolini, do processo para a emissão de certificação AQUA-HQE para um empreendimento. 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;
- Formatura da 1ª turma do Programa Mulheres InTegradas, uma parceria entre a Tegra, SENAI e a ONG Aldeias Infantis SOS Brasil para capacitação e empregabilidade de mulheres refugiadas na construção civil. Ao todo, quatorze Venezuelanas concluíram o curso de elétrica e nove delas foram empregadas na instaladora da Tegra.

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	2T21	1T22	2T22	2T22 vs 2T21	6M21	6M22	6M22 vs 6M21
Receita bruta operacional	437.465	344.600	390.861	-10,7%	744.168	735.461	-1,2%
Incorporação e vendas imobiliárias	419.288	338.325	388.826	-7,3%	703.885	727.151	3,3%
Serviços prestados	18.177	6.275	2.035	-88,8%	40.283	8.310	-79,4%
Deduções da receita bruta	(12.557)	(15.553)	(14.270)	13,6%	(23.800)	(29.823)	25,3%
Receita líquida operacional	424.907	329.047	376.591	-11,4%	720.368	705.638	-2,0%
Custo das vendas realizadas	(301.442)	(210.935)	(252.777)	-16,1%	(507.961)	(463.712)	-8,7%
Custo das vendas realizadas	(296.400)	(204.268)	(238.777)	-19,4%	(496.626)	(443.045)	-10,8%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(5.042)	(6.667)	(14.000)	177,7%	(11.334)	(20.667)	82,3%
Lucro bruto	123.466	118.112	123.814	0,3%	212.408	241.926	13,9%
<i>Margem bruta</i>	29,1%	35,9%	32,9%	3,8p.p	29,5%	34,3%	4,8p.p
<i>Margem bruta ex-juros</i>	30,2%	37,9%	36,6%	6,4p.p	31,1%	37,2%	6,2p.p
Despesas operacionais	(95.844)	(82.176)	(95.062)	-0,8%	(174.936)	(177.238)	1,3%
Despesas com vendas	(38.720)	(39.873)	(38.209)	-1,3%	(63.391)	(78.082)	23,2%
Despesas gerais e administrativas	(43.139)	(34.867)	(45.173)	4,7%	(84.777)	(80.040)	-5,6%
Outras (despesas) e receitas	(13.985)	(7.436)	(11.680)	-16,5%	(26.768)	(19.116)	-28,6%
Resultado de equivalência patrimonial	3.575	6.494	9.249	158,7%	11.958	15.743	31,7%
Resultado financeiro	(1.353)	2.881	21.582	-1695,1%	(5.906)	24.463	-514,2%
Receitas financeiras	5.291	15.583	22.538	326,0%	10.669	38.121	257,3%
Despesas financeiras	(6.644)	(12.702)	(956)	-85,6%	(16.575)	(13.658)	-17,6%
Lucro operacional	29.843	45.311	59.583	99,7%	43.523	104.894	141,0%
Imposto de renda e contribuição social	(4.809)	(8.315)	(12.421)	158,3%	(13.257)	(20.736)	56,4%
Corrente	(6.976)	(11.077)	(10.673)	53,0%	(15.669)	(21.750)	38,8%
Diferido	2.167	2.762	(1.748)	-180,7%	2.412	1.014	-58,0%
Lucro líquido antes de minoritários	25.034	36.996	47.162	88,4%	30.266	84.158	178,1%
Participação de minoritários	(114)	(2.090)	(1.711)	1405,1%	(2.122)	(3.801)	79,2%
Lucro líquido do período	24.921	34.906	45.451	82,4%	28.145	80.357	185,5%
<i>Margem líquida</i>	5,9%	10,6%	12,1%	6,2p.p	3,9%	11,4%	7,5p.p
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	5,9%	11,2%	12,5%	6,6p.p	4,2%	11,9%	7,7p.p

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	2T22	1T22	2T21
Circulante	2.736.551	2.681.553	2.299.843
Caixa e equivalentes de caixa	586.110	628.401	559.677
Aplicações financeiras	16.222	21.734	35.265
Contas a receber de clientes	706.193	723.527	665.064
Estoques de imóveis a comercializar	1.228.882	1.143.230	865.049
Tributos a compensar	17.839	18.705	13.683
Dividendos a receber	2.172	2.185	32.455
Despesas antecipadas	20.513	26.853	40.444
Outros ativos	158.620	116.918	88.204
Não circulante	1.275.506	1.341.032	1.402.511
Contas a receber de clientes	62.990	103.981	208.131
Estoques de imóveis a comercializar	437.617	486.013	630.584
Tributos diferidos	29.891	32.577	20.486
Contas a receber de partes relacionadas	10.808	9.467	9.503
Adiantamento para futuro aumento de capital	20.301	23.998	47.543
Outros ativos	1.683	2.658	6.403
Investimentos	455.527	424.375	222.736
Imobilizado	49.434	49.741	46.051
Intangível	207.255	208.222	211.075
Total ativo	4.012.057	4.022.585	3.702.354
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2T22	1T22	2T21
Circulante	483.396	539.406	668.342
Empréstimos e financiamentos	60.764	49.944	139.062
Fornecedores	65.670	80.244	82.502
Partes relacionadas	46.275	46.539	15.029
Arrendamento mercantil	4.730	3.876	2.868
Adiantamentos de clientes	101.414	126.898	238.186
Contas a pagar por aquisição de terrenos	76.938	67.393	40.118
Salários e encargos a pagar	34.387	28.984	31.937
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	12.706	17.711	9.632
Tributos diferidos	11.592	16.258	14.916
Provisões	21.166	18.609	56.094
Dividendos a pagar	4.695	44.033	5.224
Outros passivos	43.059	38.917	32.774
Não circulante	1.013.304	1.047.813	787.323
Empréstimos e financiamentos	537.771	597.016	529.482
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-
Adiantamentos de clientes	355.563	338.750	140.820
Arrendamento mercantil	18.976	13.029	16.401
Contas a pagar por aquisição de terrenos	45.928	44.436	44.968
Tributos diferidos	18.101	15.445	39.835
Provisões	36.965	39.137	13.942
Outros passivos	-	-	1.877
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.506.586	2.425.522	2.224.021
Capital Social	331.182	295.069	215.069
Reserva de capital	1.919.551	1.920.051	1.921.255
Reserva de lucros	175.496	175.496	59.552
Lucros Acumulados	80.357	34.906	28.145
Participação de acionistas não controladores	8.771	9.844	22.668
Total Passivo e Patrimônio	4.012.057	4.022.585	3.702.354

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	2T21	1T22	2T22	2T22 vs 2T21	6M21	6M22	6M22 vs 6M21
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	29.843	45.311	59.583	100%	43.523	104.894	141%
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	(3.575)	(6.494)	(9.249)	159%	(11.958)	(15.743)	32%
Depreciação e Amortização	3.239	4.180	3.607	11%	9.611	7.787	-19%
Provisões	(1.083)	3.849	1.362	-226%	5.793	5.211	-10%
Juros	6.808	16.552	24.786	264%	8.786	41.338	371%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	1.425	4.349	7.497	426%	553	11.846	2042%
Receita de apropriação de permuta física	(24.774)	(24.182)	(18.397)	-26%	(29.307)	(42.579)	45%
Cancelamento de ações	-	-	-	n.a	-	-	n.a
Varição dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	(59.607)	43.325	66.399	-211%	(21.925)	109.724	-600%
Estoque de imóveis a comercializar	(4.221)	(9.397)	18.991	-550%	24.157	9.594	-60%
Tributos a compensar	(3.595)	(10.118)	866	-124%	5.837	(9.252)	-259%
Despesas antecipadas	(9.614)	4.022	6.340	-166%	(4.329)	10.362	-339%
Outros ativos	(35.720)	(10.194)	(40.992)	15%	(42.731)	(51.186)	20%
Partes relacionadas	7.052	11.937	(1.605)	-123%	1.918	10.332	439%
Fornecedores	42.958	26.920	(14.574)	-134%	17.834	12.346	-31%
Adiantamento de clientes	20.376	(2.292)	(21.502)	-206%	39.215	(23.794)	-161%
Impostos e contribuições correntes e diferidos	9.307	(2.559)	(7.060)	-176%	8.671	(9.619)	-211%
Provisões	(8.842)	(3.343)	(5.715)	-35%	(17.058)	(9.058)	-47%
Salários e encargos a pagar	3.119	(10.376)	5.403	73%	3.119	(4.973)	-259%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(3.953)	(9.950)	(16.331)	313%	(35.336)	(26.281)	-26%
Outros passivos	(1.240)	(3.450)	4.142	-434%	(608)	692	-214%
Juros pagos	(11.465)	(16.786)	(7.773)	-32%	(19.467)	(24.559)	26%
Recebimento e adiantamento de dividendos	1.094	8.707	13	-99%	(3.710)	8.720	-335%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(13.779)	(10.058)	(9.690)	-30%	(33.464)	(19.748)	-41%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(56.246)	49.953	46.101	-182%	(50.875)	96.054	-289%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Resgates de aplicações financeiras	(883)	903	6.077	-788%	1.620	6.980	331%
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.148)	(1.604)	(9.315)	196%	(8.273)	(10.919)	32%
Redução (Aumento) de capital nas investidas	(21.609)	(4.653)	(21.804)	1%	(4.544)	(26.457)	482%
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	-	-	n.a	-	-	n.a
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.737	298	3.697	-84%	18.819	3.995	-79%
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(2.903)	(5.056)	(21.345)	635%	7.622	(26.401)	-446%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de juros com empréstimos	(115.469)	(383.022)	(147.425)	28%	(231.595)	(530.447)	129%
Pagamentos de instrumentos financeiros	-	-	-	n.a	-	-	n.a
Aquisição de empréstimos e financiamentos	205.648	397.874	88.761	-57%	257.915	486.635	89%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.269)	(1.482)	(1.728)	36%	(2.786)	(3.210)	15%
Reserva de opções outorgadas reconhecidas	-	-	(500)	n.a	-	(500)	n.a
Contribuições de capital de acionista	-	-	-	n.a	-	-	n.a
Custo com captações de empréstimos	(1.246)	(1.596)	(146)	-88%	(1.246)	(1.742)	40%
Dividendos pagos a acionistas	-	-	(36.113)	n.a	-	(36.113)	n.a
Dividendos pagos a acionistas não controladores	(784)	(8.798)	(5.179)	561%	4.527	(13.977)	-409%
Aumento de capital social	-	-	36.113	n.a	-	36.113	n.a
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	3.704	(5.561)	(830)	-122%	(646)	(6.391)	889%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	90.584	(2.585)	(67.047)	-174%	26.169	(69.632)	-366%
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	31.436	42.312	(42.291)	-235%	(17.083)	21	-100%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	528.242	586.089	628.401	19%	576.761	586.089	2%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	559.678	628.401	586.110	5%	559.678	586.110	5%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	31.436	42.312	(42.291)	-235%	(17.083)	21	-100%

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	Tegra	131	65
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	145	145
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	237	237
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	112	112
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	221	157
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	248	176
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	162	115
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	212	132
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	120	108
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	414	414
Terreno 15	SP	Contratado	Tegra	157	157
Terreno 16	SP	Contratado	Tegra	189	189
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	150	150
Terreno 18	SP	Contratado	Tegra	182	182
Terreno 19	SP	Adquirido	Tegra	232	232
Terreno 20	SP	Contratado	Tegra	227	227
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	Contratado	Tegra	235	118
Total Tegra				6.164	5.329

Terrenos	Estado	Status	Unidade negócio	VGV (R\$ mi)	
				100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	Tamboré	90	62
Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	89	54
Terreno 3	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 4	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 5	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 14	MG	Adquirido	Tamboré	193	117
Terreno 15	PR	Adquirido	Tamboré	120	64
Terreno 16	MS	Adquirido	Tamboré	88	59
Terreno 17	MS	Adquirido	Tamboré	86	56
Terreno 18	MG	Adquirido	Tamboré	95	95
Terreno 19	SP	Adquirido	Tamboré	123	74
Terreno 20	MS	Adquirido	Tamboré	88	57
Terreno 21	MS	Adquirido	Tamboré	88	61
Total Tamboré				2.491	1.459

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Lançamento	Segmento	%Evolução financeira
			2T22
Tamboré Juiz de Fora	abr-22	Médio	8%
Amaro	mar-22	Médio	25%
Tamboré Jundiá	dez-21	Alto	27%
Universo Tatuapé - Esfera	dez-21	Médio	15%
L'Harmonie	dez-21	Alto	40%
Ária Higienópolis	nov-21	Alto	46%
Flua	out-21	Alto	24%
Ode Perdizes	out-21	Alto	38%
Elo Duo - Caminhos da Lapa	out-21	Alto	21%
Soma Perdizes	out-21	Médio alto	37%
Alenza Cambuí	jul-21	Alto	33%
TEG Mooca	jun-21	Médio	30%
Gravura Perdizes	abr-21	Alto	47%
Neo Brooklin	abr-21	Médio alto	42%
TEG Mansões	mar-21	Médio	38%
Skylux By Tegra	nov-20	Médio alto	52%
ELO Caminhos	nov-20	Médio	49%
Home Boutique By Tegra	out-20	Alto	59%
Square Garden	out-20	Alto	73%
TEG Vila Carrão	out-20	Médio	61%
TEG Corazza	mar-20	Médio	92%
DSG Itaim	dez-19	Médio alto	92%
D'Oru Vila Nova Conceição	nov-19	Médio alto	88%
GIO	nov-19	Alto	83%
TEG Vila Guilherme	nov-19	Médio	95%
Zahle Jardins	nov-19	Médio alto	93%
Sofi Campo Belo	out-19	Alto	74%
Universo Tatuapé - Estrela	ago-19	Médio	95%
Universo Tatuapé - Astro	ago-19	Médio	90%

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	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
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	mar/22	Tegra	Médio alto	93.551	36.420	7.961	56
Tamboré Juiz de Fora	Estado de MG	abr/22	Tamboré	Médio	76.141	76.141	120.641	332
East Side Harmony	Rio de Janeiro	jun/22	Tegra	Médio	56.862	56.862	8.030	137
Total Tegra					467.500	410.368	45.166	535
Total Tamboré					76.141	76.141	120.641	332
Total					543.641	486.509	165.806	867

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	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 Residencial Club	Rio de Janeiro	nov/19	mar/22	11.717	77.790	77.790	198	100%
Tamboré Uberlândia	Estado de MG	dez/19	mar/22	150.761	101.200	101.200	346	100%
Brooklin Bricks	SP - Zona sul	ago/19	abr/22	13.594	139.058	139.058	152	100%
Il Faro	SP - Zona sul	dez/18	mai/22	11.512	130.248	130.248	56	100%
TEG Sacomã	SP - Zona sul	nov/19	mai/22	22.270	154.900	154.900	380	100%
Tamboré Barretos F2	Estado de SP	dez/20	mai/22	58.695	26.978	26.978	194	100%
Il Bosco	SP - Zona sul	dez/18	jun/22	23.345	236.352	236.352	89	100%
Total				317.528	1.121.796	1.121.796	1.717	

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.