

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
3T21

TEGRA DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DO 3T21

São Paulo, 16 de novembro de 2021 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), uma companhia referência no setor de incorporação imobiliária residencial, atuante (i) nos segmentos de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas; e também (ii) no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre do ano corrente (3T21). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$), e foram extraídas das informações trimestrais e elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 3T21**Performance
operacional
(% Tegra)**

- Lançamentos de R\$119 mi VGV
- Vendas brutas de R\$275 mi, VSO trimestral de 12,6% e VSO LTM de 50,0%
- Vendas de estoque pronto de R\$107 mi
- Estoque total de R\$2,0 bi a valor de mercado
- Posição de landbank adquirido e contratado de R\$7,8 bi VGV acrescido de landbank opcionado de R\$4,8 bi VGV

**Performance
financeira**

- Receita líquida operacional de R\$355 mi
- Lucro bruto de R\$134 mi e margem bruta de 37,7%
- Lucro líquido de R\$84 mi e margem líquida de 23,6%

**Liquidez e
endividamento**

- Caixa bruto de R\$671 mi e dívida bruta de R\$674 mi
- Geração de caixa operacional de R\$23 mi e variação de caixa total de R\$88 mi
- Endividamento sobre patrimônio líquido: bruto de 29,8% e líquido de 0,1%

CONTATOS DE RI

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

CARLOS EDUARDO MORAES CALHEIROS

CFO / IRO

ANDRE GUSTAVO REZENDE

DIRETOR FINANCEIRO

MARIANA PIMENTEL

GERENTE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sumário

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

Mensagem da Administração

É com grande prazer e enorme satisfação que a Tegra apresenta os seus resultados consolidados do terceiro trimestre do ano corrente (3T21).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destaques ESG – Ambiental, Social e Governança

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

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

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

Resumo de indicadores

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

Performance Operacional

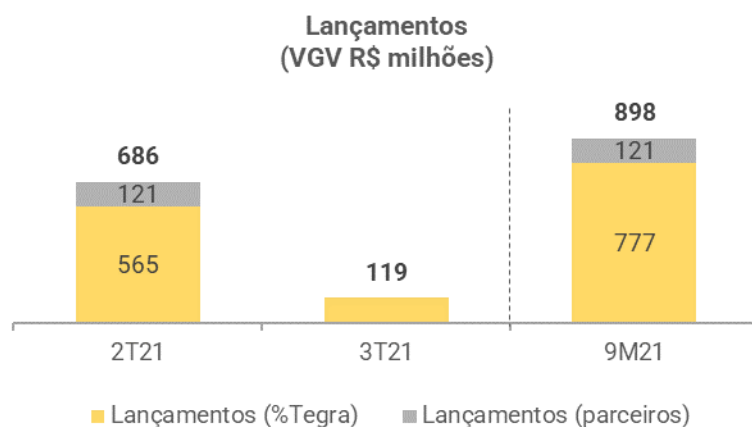
LANÇAMENTOS

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

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

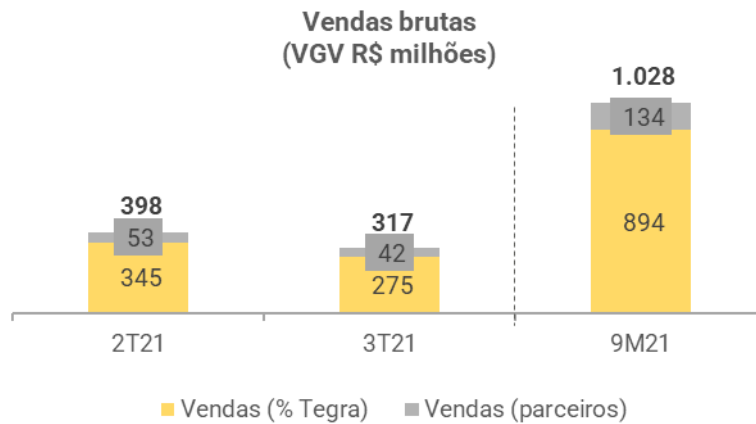
A tabela abaixo exibe informações sobre o lançamento realizado no trimestre:

Empreendimento	Local	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alenza Cambuí	Campinas	Tegra	Alto	119.262	119.262	9.932	60
Total Tegra				119.262	119.262	9.932	60
Total Tamboré				-	-	-	-
Total				119.262	119.262	9.932	60

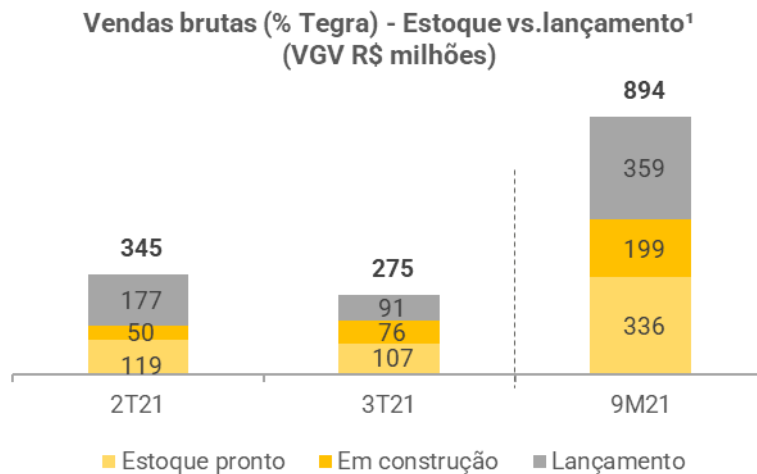


VENDAS BRUTAS

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



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



No 3T21, o volume de vendas na cidade de São Paulo representou 57% do volume total de vendas da Tegra no trimestre. Por sua vez, a cidade do Rio de Janeiro representou 18% das vendas, Campinas 18% e Alphaville 6%. A tabela abaixo exhibe informações das vendas realizadas no trimestre por localização dos produtos:

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

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	95.057	62.622	8.327	105
SP - Zona sul	43.400	40.433	3.614	55
SP - Zona leste	31.096	31.096	3.825	63
SP - Centro	8.238	8.238	404	6
SP - Zona norte	2.378	2.378	269	5
Campinas	56.932	52.534	6.713	60
Alphaville	18.009	18.009	2.358	7
Rio de Janeiro	56.304	56.304	8.844	138
Total Tegra	311.415	271.613	34.353	439
Total Tamboré	5.424	3.279	11.196	40
Total	316.839	274.892	45.549	479

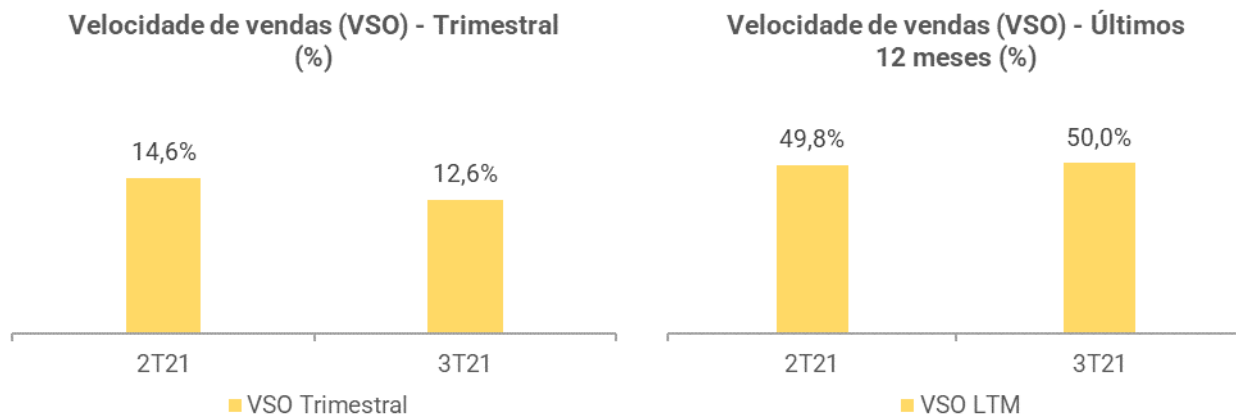
A tabela abaixo exhibe informações das vendas realizadas no 3T21 por segmento dos produtos em estoque:

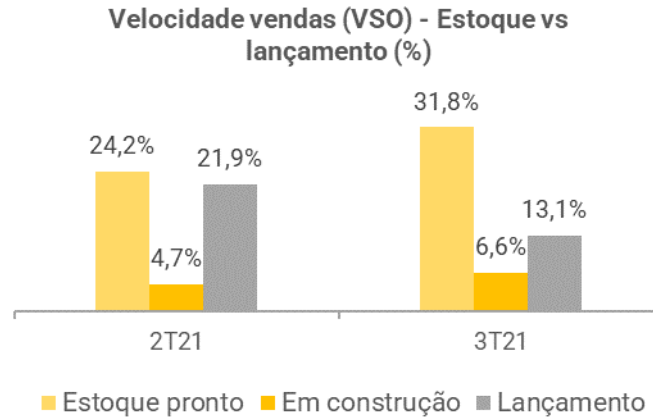
Segmento	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas % Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Alto	117.139	87.933	9.165	79
Médio alto	73.950	70.897	7.982	85
Médio	125.750	116.062	28.402	315
Total	316.839	274.892	45.549	479

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

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

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



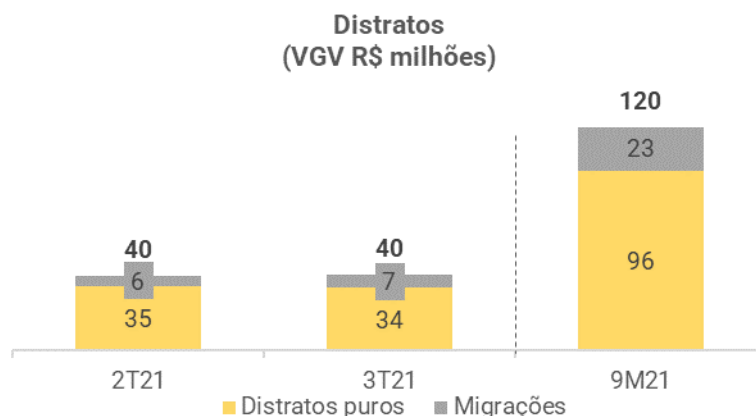


DISTRATOS

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

Do valor total no 3T21, R\$34 milhões são relativos a distratos puros em que os clientes terminaram seus contratos conforme a lei vigente e R\$7 milhões se referem a clientes que terminaram seus contratos originais para realizar a migração para outras unidades em estoque da Companhia, seja na modalidade de *upgrade* ou de *downgrade* da compra original. Do valor distratado para fins de migração, a Companhia gerou R\$3 milhões em novas vendas.

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



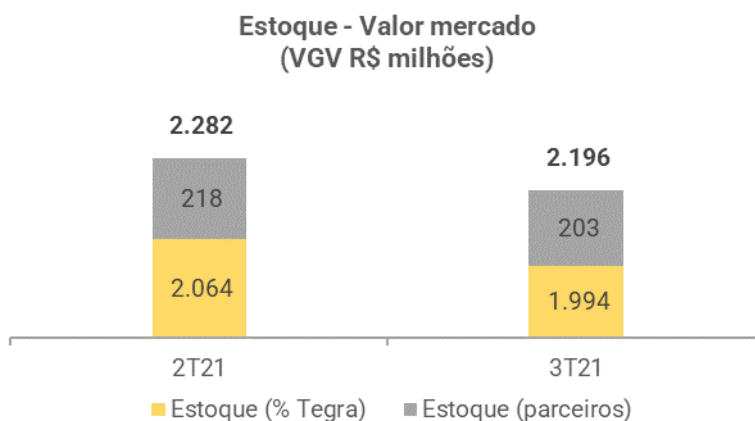
No 3T21, o volume de vendas líquidas atingiu R\$234 milhões (% Tegra) após a dedução dos distratos totais, incluindo distratos puros e migrações, conforme quadro abaixo. O nível de distratos sobre a venda bruta atingiu 14,7% no trimestre. Entretanto, a Administração destaca que usualmente existe um descasamento temporal entre a data original da venda e a data efetiva do distrato – que por sua vez apresenta concentração no momento 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 no trimestre:

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

ESTOQUE

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



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

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

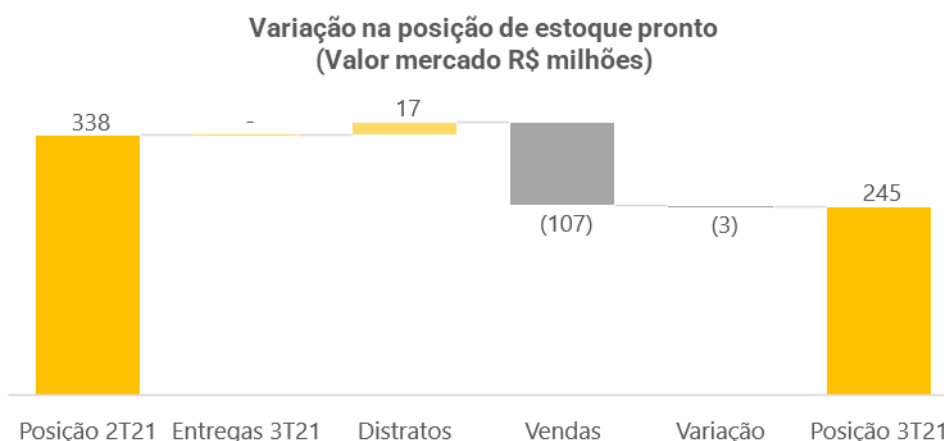
A tabela abaixo exibe a informações do estoque (% Tegra) ao final dos períodos por região e unidade de negócios:

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

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

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

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



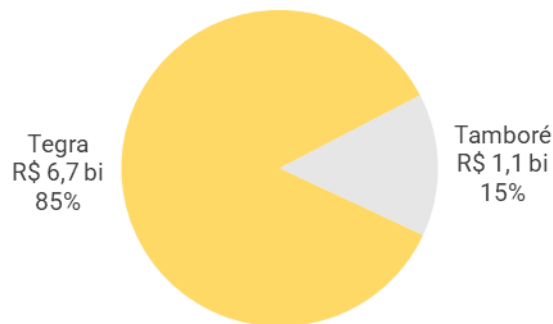
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

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

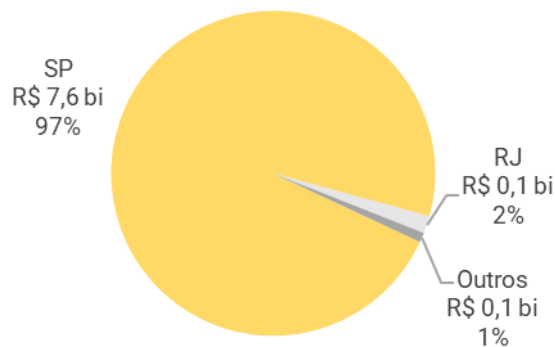
O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta.

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

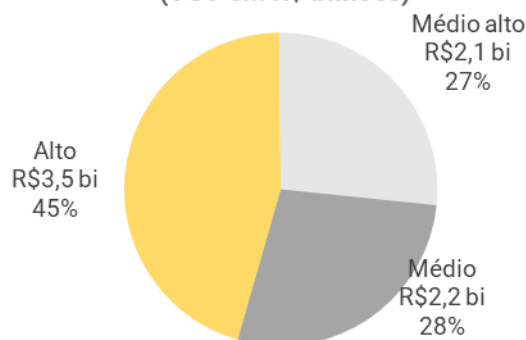
Banco de terrenos (3T21) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



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

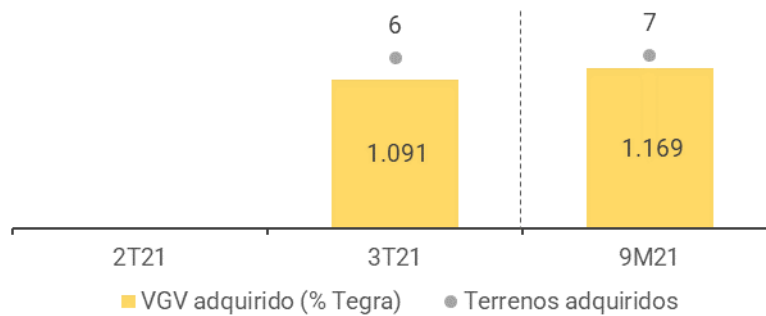


Banco de terrenos por segmento (3T21) (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)



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

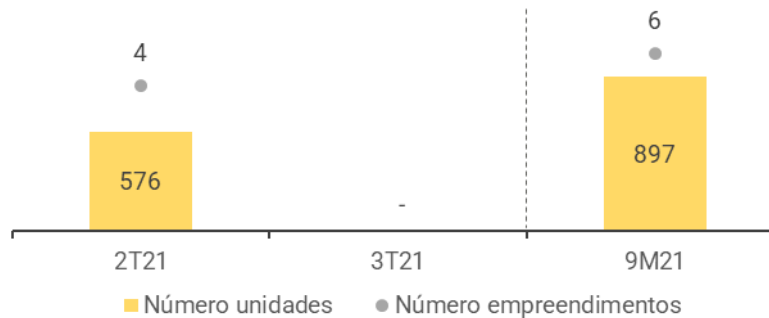
Aquisição de banco de terrenos
(VGV R\$ milhões e quantidade)



ENTREGAS

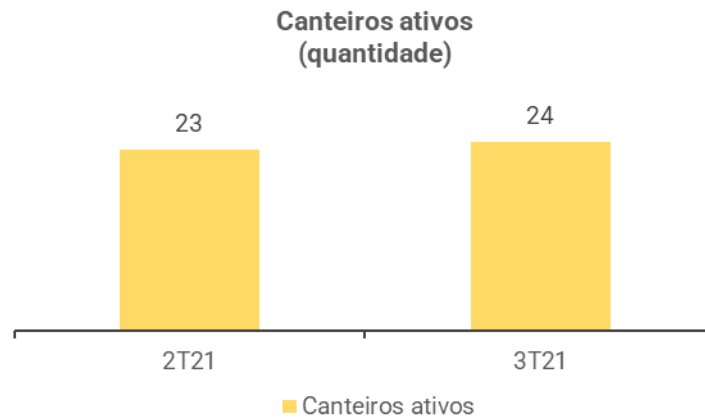
No 3T21, não houve entrega de empreendimentos.

Entregas
(Número de unidades e empreendimentos)



OBRAS EM ANDAMENTO

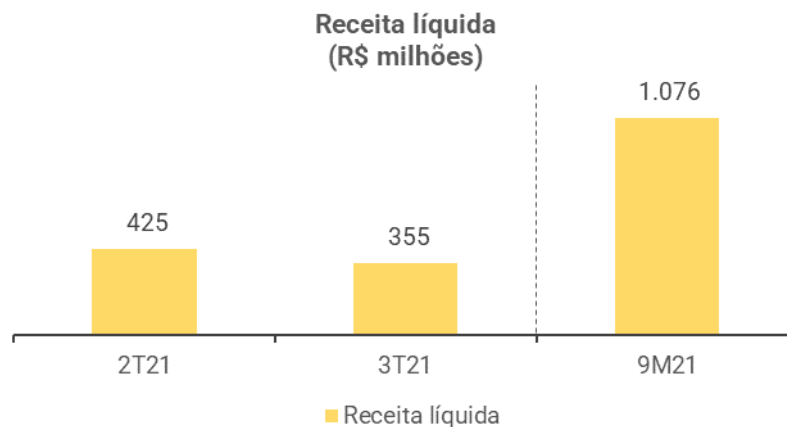
No fechamento do 3T21, a Companhia administrava 24 canteiros de obras ativos em comparação a 23 canteiros ativos no 2T21. O número aumentou em decorrência do início de uma nova obra no período.



Performance econômico-financeira

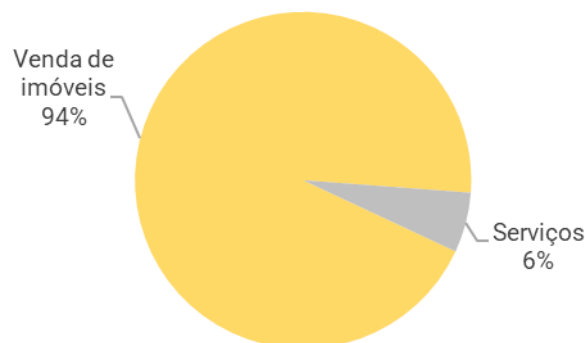
RECEITA

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



O gráfico seguinte demonstra a abertura e composição por tipo de receita nos 9M21. A receita de serviços se refere essencialmente à prestação de serviços de construção.

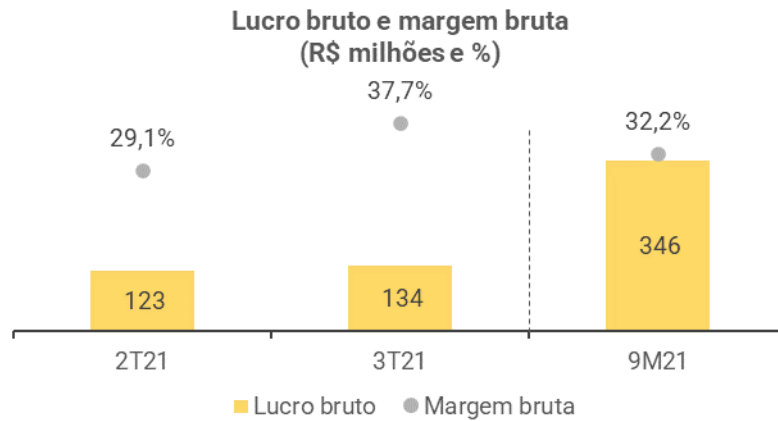
Composição por tipo de receita (9M21)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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

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



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

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

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

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

DESPESAS COMERCIAIS

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

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

DESPEAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

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

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

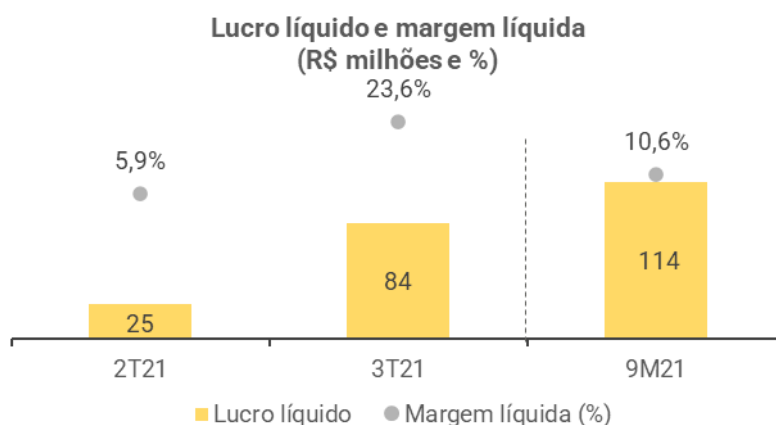
RESULTADO FINANCEIRO

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

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

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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



CONTAS A RECEBER

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

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

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

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

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

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

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

OBRIGAÇÕES DE TERRENOS

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

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

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

ESTRUTURA FINANCEIRA

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

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

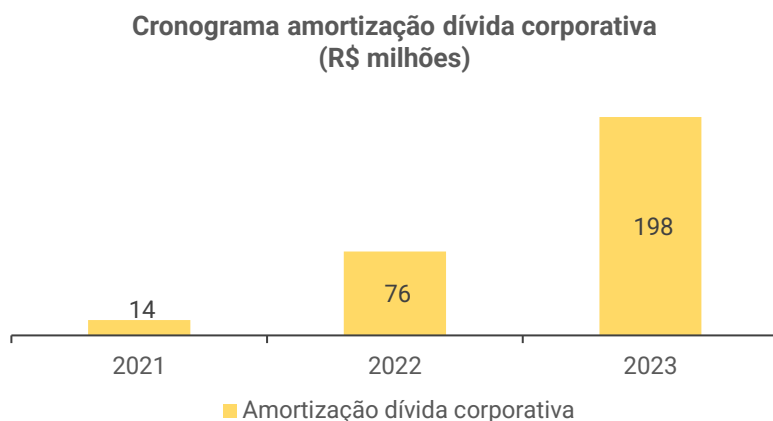
A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

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

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

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

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



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

Outras Informações

SUSTENTABILIDADE

Os principais destaques de sustentabilidade do 3T21 foram:

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

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

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

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

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

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

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

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	SP	Adquirido	Tegra	131	65	Terreno 1	MG	Adquirido	Tamboré	65	51
Terreno 2	SP	Adquirido	Tegra	58	29	Terreno 2	SP	Adquirido	Tamboré	82	56
Terreno 3	SP	Adquirido	Tegra	172	172	Terreno 3	SP	Adquirido	Tamboré	53	53
Terreno 4	SP	Adquirido	Tegra	179	179	Terreno 4	SP	Adquirido	Tamboré	86	53
Terreno 5	SP	Adquirido	Tegra	120	120	Terreno 5	MG	Adquirido	Tamboré	36	24
Terreno 6	SP	Adquirido	Tegra	259	181	Terreno 6	SP	Adquirido	Tamboré	145	57
Terreno 7	SP	Adquirido	Tegra	147	147	Terreno 7	SP	Adquirido	Tamboré	149	89
Terreno 8	SP	Adquirido	Tegra	112	112	Terreno 8	SP	Adquirido	Tamboré	136	53
Terreno 9	SP	Adquirido	Tegra	245	245	Terreno 9	SP	Adquirido	Tamboré	188	113
Terreno 10	SP	Adquirido	Tegra	187	133	Terreno 10	SP	Adquirido	Tamboré	168	66
Terreno 11	SP	Adquirido	Tegra	150	150	Terreno 11	SP	Adquirido	Tamboré	193	116
Terreno 12	SP	Adquirido	Tegra	414	414	Terreno 12	SP	Adquirido	Tamboré	165	64
Terreno 13	SP	Adquirido	Tegra	112	112	Terreno 13	SP	Adquirido	Tamboré	56	22
Terreno 14	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Terreno 14	SP	Adquirido	Tamboré	94	94
Terreno 15	SP	Adquirido	Tegra	120	108	Terreno 15	SP	Adquirido	Tamboré	71	71
Terreno 16	RJ	Adquirido	Tegra	57	57	Terreno 16	SP	Adquirido	Tamboré	100	62
Terreno 17	SP	Adquirido	Tegra	232	232	Terreno 17	SP	Adquirido	Tamboré	95	95
Terreno 18	SP	Adquirido	Tegra	221	157	Total Tamboré				1.883	1.139
Terreno 19	SP	Adquirido	Tegra	237	237						
Terreno 20	SP	Adquirido	Tegra	248	176						
Terreno 21	SP	Adquirido	Tegra	248	176						
Terreno 22	SP	Adquirido	Tegra	162	115						
Terreno 23	SP	Adquirido	Tegra	162	115						
Terreno 24	SP	Adquirido	Tegra	212	132						
Terreno 25	SP	Adquirido	Tegra	212	132						
Terreno 26	SP	Adquirido	Tegra	91	91						
Terreno 27	SP	Adquirido	Tegra	235	235						
Terreno 28	SP	Adquirido	Tegra	368	368						
Terreno 29	RJ	Adquirido	Tegra	78	78						
Terreno 30	SP	Contratado	Tegra	102	102						
Terreno 31	SP	Contratado	Tegra	189	189						
Terreno 32	SP	Contratado	Tegra	157	157						
Terreno 33	SP	Contratado	Tegra	182	182						
Terreno 34	SP	Contratado	Tegra	234	234						
Terreno 35	SP	Contratado	Tegra	227	227						
Terreno 36	SP	Contratado	Tegra	253	253						
Terreno 37	SP	Contratado	Tegra	197	197						
Terreno 38	SP	Contratado	Tegra	226	113						
Terreno 39	SP	Contratado	Tegra	395	395						
Total Tegra				7.555	6.676						

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

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

ANEXO 6: LANÇAMENTOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
TEG Mansões	Campinas	mar/21	Tegra	Médio	92.645	92.645	12.098	185
Gravura Perdizes	SP - Zona oeste	abr/21	Tegra	Alto	231.520	231.520	16.323	162
Neo Brooklin	SP - Zona sul	abr/21	Tegra	Médio alto	139.596	139.596	11.092	147
TEG Mooca	SP - Zona leste	jun/21	Tegra	Médio	116.636	116.636	14.311	240
Reserva Caminhos da Lapa	SP - Zona oeste	jun/21	Tegra	Médio alto	198.197	77.158	17.206	171
Alenza Cambuí	Campinas	jul/21	Tegra	Alto	119.262	119.262	9.932	60
Total Tegra					897.857	776.818	80.963	965
Total Tamboré					-	-	-	-
Total					897.857	776.818	80.963	965

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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