

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	91
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	93
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	94

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	334.150.965
Preferenciais	0
Total	334.150.965
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error
#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.080.893	3.128.519
1.01	Ativo Circulante	86.482	129.272
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	48.701	91.897
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.894	6.490
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.830	2.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.057	28.520
1.01.08.03	Outros	28.057	28.520
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	6.883	7.388
1.01.08.03.03	Outros ativos	21.174	21.132
1.02	Ativo Não Circulante	2.994.411	2.999.247
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	85.850	60.003
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	84.814	56.003
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	84.814	56.003
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.036	4.000
1.02.02	Investimentos	2.897.119	2.927.146
1.02.03	Imobilizado	11.442	12.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.080.893	3.128.519
2.01	Passivo Circulante	187.626	121.751
2.01.02	Fornecedores	818	887
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	818	887
2.01.03	Obrigações Fiscais	223	66
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	223	66
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	223	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	159.949	79.289
2.01.04.02	Debêntures	159.949	79.289
2.01.05	Outras Obrigações	26.636	41.509
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	23.839	25.039
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.839	25.039
2.01.05.02	Outros	2.797	16.470
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	718
2.01.05.02.04	Outros passivos	0	90
2.01.05.02.05	Arrendamento mercantil	2.797	2.705
2.01.05.02.06	Adiantamentos de clientes	0	12.957
2.02	Passivo Não Circulante	196.677	282.778
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	159.622	239.434
2.02.01.02	Debêntures	159.622	239.434
2.02.02	Outras Obrigações	13.048	13.795
2.02.02.02	Outros	13.048	13.795
2.02.02.02.03	Arrendamento mercantil	13.048	13.795
2.02.04	Provisões	24.007	29.549
2.02.04.02	Outras Provisões	24.007	29.549
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto	24.007	29.549
2.03	Patrimônio Líquido	2.696.590	2.723.990
2.03.01	Capital Social Realizado	557.871	557.153
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	247.286	247.286
2.03.04.01	Reserva Legal	25.506	25.506
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	221.780	221.780
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-28.118	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	257
3.03	Resultado Bruto	0	257
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.063	16.417
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.776	-1.983
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.246	-462
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-28.041	18.862
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-32.063	16.674
3.06	Resultado Financeiro	3.994	-8.303
3.06.01	Receitas Financeiras	6.808	1.860
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.814	-10.163
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-28.069	8.371
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-49	0
3.08.01	Corrente	-49	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-28.118	8.371
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-28.118	8.371
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,0841	0,0251
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,0841	0,0238

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-28.118	8.371
4.03	Resultado Abrangente do Período	-28.118	8.371

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-36.297	90.787
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	279	-450
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	-28.069	8.371
6.01.01.02	Depreciação e amortização	656	104
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	28.041	-18.862
6.01.01.04	Amortização de mais valia	31	-61
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	688	150
6.01.01.06	Juros e variação monetária	-1.031	9.256
6.01.01.07	Juros/Amortização sobre arrendamentos	535	592
6.01.01.08	Ajuste a valor presente do contas a receber	-572	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.332	-506
6.01.02.03	Tributos a compensar	-1.404	-305
6.01.02.04	Despesas antecipadas	535	-145
6.01.02.05	Outros ativos	1.354	-258
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	-26.566	3
6.01.02.07	Fornecedores	-69	219
6.01.02.08	Impostos e contribuições correntes e diferidos	108	-20
6.01.02.09	Outros passivos	-90	0
6.01.02.10	Partes relacionadas (passivo)	-1.200	0
6.01.03	Outros	-9.244	91.743
6.01.03.01	Juros pagos	-9.749	-17.849
6.01.03.02	Recebimento e adiantamento de dividendos	505	109.592
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.709	-111.187
6.02.02	(Aumento) redução de capital nas investidas	-7.024	-6.602
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	-94.585
6.02.04	Venda de participação societária	1.315	0
6.02.06	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.190	0
6.03.04	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-1.190	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-43.196	-20.400
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.897	70.296
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	48.701	49.896

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	557.153	1.919.551	247.286	0	0	2.723.990
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	557.153	1.919.551	247.286	0	0	2.723.990
5.04	Transações de Capital com os Sócios	718	0	0	0	0	718
5.04.01	Aumentos de Capital	718	0	0	0	0	718
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-28.118	0	-28.118
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-28.118	0	-28.118
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.871	1.919.551	247.286	-28.118	0	2.696.590

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	531.182	1.919.551	244.979	0	0	2.695.712
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	531.182	1.919.551	244.979	0	0	2.695.712
5.04	Transações de Capital com os Sócios	25.971	0	0	0	0	25.971
5.04.01	Aumentos de Capital	25.971	0	0	0	0	25.971
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.371	0	8.371
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.371	0	8.371
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.153	1.919.551	244.979	8.371	0	2.730.054

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	669	300
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	300
7.01.02	Outras Receitas	669	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.564	-1.130
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.564	-1.130
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.895	-830
7.04	Retenções	-656	-693
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-656	-693
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.551	-1.523
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-21.233	20.722
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-28.041	18.862
7.06.02	Receitas Financeiras	6.808	1.860
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-24.784	19.199
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-24.784	19.199
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	663	865
7.08.02.01	Federais	49	43
7.08.02.03	Municipais	614	822
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.671	9.963
7.08.03.01	Juros	2.671	9.963
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-28.118	8.371
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-28.118	8.371

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	4.241.786	4.363.208
1.01	Ativo Circulante	2.614.139	2.881.088
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	266.635	319.829
1.01.03	Contas a Receber	417.573	499.323
1.01.03.01	Clientes	417.573	499.323
1.01.04	Estoques	1.821.568	1.957.126
1.01.06	Tributos a Recuperar	38.114	36.269
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.810	11.905
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	58.439	56.636
1.01.08.03	Outros	58.439	56.636
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	2.667	2.667
1.01.08.03.03	Outros ativos	55.772	53.969
1.02	Ativo Não Circulante	1.627.647	1.482.120
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	876.796	737.333
1.02.01.04	Contas a Receber	74.510	90.579
1.02.01.04.01	Clientes	74.510	90.579
1.02.01.05	Estoques	767.985	610.851
1.02.01.07	Tributos Diferidos	26.285	28.185
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.434	4.434
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	4.434	4.434
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.582	3.284
1.02.02	Investimentos	503.890	501.340
1.02.03	Imobilizado	39.871	36.960
1.02.04	Intangível	207.090	206.487

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	4.241.786	4.363.208
2.01	Passivo Circulante	661.099	659.352
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	30.374	36.771
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	30.374	36.771
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	30.374	36.771
2.01.02	Fornecedores	92.657	100.734
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	92.657	100.734
2.01.02.01.01	Fornecedores	92.657	100.734
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.571	20.605
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.571	20.605
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	8.149	9.844
2.01.03.01.03	Tributos correntes a pagar	8.422	10.761
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	247.513	193.866
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	87.564	114.577
2.01.04.02	Debêntures	159.949	79.289
2.01.05	Outras Obrigações	261.457	299.568
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	22.639	25.039
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	22.639	25.039
2.01.05.02	Outros	238.818	274.529
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	317	1.035
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	4.418	4.059
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	114.964	135.990
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	112.151	120.922
2.01.05.02.07	Outros passivos	6.968	12.523
2.01.06	Provisões	12.527	7.808
2.01.06.02	Outras Provisões	12.527	7.808
2.01.06.02.04	Provisões	12.527	7.808
2.02	Passivo Não Circulante	880.658	976.297
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	471.892	546.620
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	312.270	307.186
2.02.01.02	Debêntures	159.622	239.434
2.02.02	Outras Obrigações	359.533	374.116
2.02.02.02	Outros	359.533	374.116
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	124.090	125.883
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	17.505	17.890
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	217.938	230.343
2.02.03	Tributos Diferidos	11.029	13.161
2.02.04	Provisões	38.204	42.400
2.02.04.02	Outras Provisões	38.204	42.400
2.02.04.02.04	Provisões	38.204	42.400
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.700.029	2.727.559
2.03.01	Capital Social Realizado	557.871	557.153
2.03.02	Reservas de Capital	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	247.286	247.286
2.03.04.01	Reserva Legal	25.506	25.506

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	221.780	221.780
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-28.118	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	3.439	3.569

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	201.042	318.283
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-165.308	-243.824
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-165.308	-243.824
3.03	Resultado Bruto	35.734	74.459
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-68.601	-59.217
3.04.01	Despesas com Vendas	-30.193	-27.418
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.037	-39.107
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.798	-7.553
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.427	14.861
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-32.867	15.242
3.06	Resultado Financeiro	12.392	3.007
3.06.01	Receitas Financeiras	17.290	13.601
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.898	-10.594
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-20.475	18.249
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.680	-9.853
3.08.01	Corrente	-7.558	-8.727
3.08.02	Diferido	-122	-1.126
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-28.155	8.396
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-28.155	8.396
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-28.118	8.371
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-37	25

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-28.155	8.396
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-28.155	8.396
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-28.118	8.371
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-37	25

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.649	-22.651
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-19.868	18.492
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	-20.475	18.249
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.199	4.013
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	3.431	3.691
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-944	-575
6.01.01.06	Provisão para demandas judiciais	3.003	2.368
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-15.405	-17.436
6.01.01.08	Provisão de garantia	3.450	3.154
6.01.01.09	Reversão do valor realizável líquido nos estoques	-884	-1.138
6.01.01.10	(Provisão) reversão para distrato - parcela de estoques	4.717	7.746
6.01.01.11	Provisão para perda de adiantamentos a fornecedores	1.782	0
6.01.01.12	Provisão (reversão) para perdas de créditos esperadas	153	-194
6.01.01.13	Provisão (reversão) para distratos - parcela do contas a receber	-6.438	-11.532
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-9.427	-14.861
6.01.01.15	Amortização da mais valia	31	-61
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	688	150
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	704	683
6.01.01.18	Juros e variação monetária	13.547	24.235
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	20.026	-3.529
6.01.02.01	Contas a receber	105.048	17.648
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-11.239	35.909
6.01.02.03	Tributos a compensar	-1.845	2.585
6.01.02.04	Despesas antecipadas	95	-1.644
6.01.02.05	Outros ativos	-3.883	3.876
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	0	-2
6.01.02.07	Fornecedores	-8.077	-24.897
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-7.414	-6.529
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-4.678	-4.274
6.01.02.10	Provisões	-5.930	-4.801
6.01.02.11	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-27.699	-27.280
6.01.02.12	Outros passivos	-5.555	-5.063
6.01.02.13	Partes relacionadas	-2.400	0
6.01.02.14	Salários e encargos a pagar	-6.397	-5.157
6.01.02.15	Recebimento e adiantamento de dividendos	0	16.100
6.01.03	Outros	-26.807	-37.614
6.01.03.01	Juros pagos	-19.539	-29.910
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.268	-7.704
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.195	-13.806
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-8.072	-7.565
6.02.03	(Aumento) redução de capital nas investidas	6.877	7.000
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	-3.241
6.02.07	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-25.350	37.069

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-105.219	-78.973
6.03.02	Aquisição de empréstimos, financiamentos e debêntures	81.764	117.146
6.03.03	Pagamento de passivos com arrendamentos	-1.802	-1.261
6.03.04	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-131	0
6.03.05	(Aumento) Redução de capital aos acionistas não controladores	38	157
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-53.194	612
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	319.829	402.874
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	266.635	403.486

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	557.153	1.919.551	247.286	0	0	2.723.990	3.569	2.727.559
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	557.153	1.919.551	247.286	0	0	2.723.990	3.569	2.727.559
5.04	Transações de Capital com os Sócios	718	0	0	0	0	718	-93	625
5.04.01	Aumentos de Capital	718	0	0	0	0	718	38	756
5.04.08	Dividendos pagos a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-131	-131
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-28.118	0	-28.118	-37	-28.155
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-28.118	0	-28.118	-37	-28.155
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.871	1.919.551	247.286	-28.118	0	2.696.590	3.439	2.700.029

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	531.182	1.919.551	244.979	0	0	2.695.712	45.210	2.740.922
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	531.182	1.919.551	244.979	0	0	2.695.712	45.210	2.740.922
5.04	Transações de Capital com os Sócios	25.971	0	0	0	0	25.971	-39.202	-13.231
5.04.01	Aumentos de Capital	25.971	0	0	0	0	25.971	157	26.128
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-674	-674
5.04.08	Compra/venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-38.685	-38.685
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.371	0	8.371	25	8.396
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.371	0	8.371	25	8.396
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.153	1.919.551	244.979	8.371	0	2.730.054	6.033	2.736.087

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	205.058	325.752
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	205.211	325.558
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-153	194
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-185.056	-254.549
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-135.141	-213.184
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.799	-42.503
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	884	1.138
7.03	Valor Adicionado Bruto	20.002	71.203
7.04	Retenções	-2.199	-4.013
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.199	-4.013
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	17.803	67.190
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.717	28.462
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.427	14.861
7.06.02	Receitas Financeiras	17.290	13.601
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	44.520	95.652
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	44.520	95.652
7.08.01	Pessoal	42.020	42.383
7.08.01.01	Remuneração Direta	32.766	33.251
7.08.01.02	Benefícios	6.319	6.499
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.935	2.633
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.735	18.389
7.08.02.01	Federais	11.734	16.782
7.08.02.03	Municipais	1.001	1.607
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.920	26.484
7.08.03.01	Juros	17.920	26.484
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-28.155	8.396
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-28.118	8.371
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-37	25

Comentário do Desempenho

TEGRA
INCORPORADORA

1T25

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T25

São Paulo, 13 de maio de 2025 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), companhia referência no setor de incorporação imobiliária, atuante nos segmentos residenciais de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas e no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre de 2025 (1T25). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$). As informações contábeis foram extraídas das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 1T25

Entregas
R\$384 milhões

90% vendido

Vendas Brutas
R\$227 milhões

-32% YoY

Landbank
R\$10,2 bilhões

68% no segmento de alta renda

Receita Líquida
R\$201 milhões

-37% YoY

Margem REF
32,5%

+6,8 p.p. YoY

Endividamento
16,8%

Dívida Líquida / PL

Contatos de RI
ri@tegraincorporadora.com.br
<http://ri.tegraincorporadora.com.br>
Alexandre Woly nec

CFO e DRI

Ana Macarena Ruiz Troster

Gerente Geral de FP&A e RI

Lucas Angelo Bevilacqua

Gerente de FP&A e RI

Beatriz Moreira Santos

Estagiária de RI

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES.....	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	7
DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS	9
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	10
ESTOQUE.....	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	12
ENTREGAS.....	13
OBRAS EM ANDAMENTO	14
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	15
RECEITA LÍQUIDA	15
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	16
DESPESAS COMERCIAIS	17
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	18
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS.....	18
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	19
RESULTADO FINANCEIRO	19
RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	20
CONTAS A RECEBER	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	21
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	21
OUTRAS INFORMAÇÕES	22
DESTAQUES ESG	22
ANEXOS	23
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO.....	23
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	24
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA.....	25
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	26
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	27
ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	28
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	29

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

É com satisfação que apresentamos os resultados do primeiro trimestre de 2025.

Com a piora das expectativas do cenário macroeconômico, incluindo taxa de juros e inflação crescentes, e aumento das incertezas globais, observamos uma desaceleração da decisão de compra do nosso cliente alvo. Com isso, tivemos uma redução de 32% nas vendas brutas da Tegra em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

O menor volume de vendas associado às menores margens das safras de 2021 e 2022, que continuam com maior peso em nossos resultados, nos levaram a um resultado negativo de R\$ 28 milhões no trimestre. Por outro lado, nossa margem REF continua a crescer pelo quarto trimestre consecutivo e atingiu 32,5% no 1T25, o que sinaliza a recuperação futura das margens à medida que o peso das safras mais novas aumente no resultado.

Investimento no Futuro

A Tegra foi patrocinadora do Rio Open e desenvolveu ações de relacionamento em torno do evento com o objetivo de ampliar sua visibilidade e consolidar seu posicionamento frente ao público de alta-renda do Rio de Janeiro.

Disciplina Operacional

A despeito da redução no volume de vendas totais na comparação anual, aumentamos em 32% as vendas de estoque pronto, e nosso time de vendas continua trabalhando fortemente para acelerar as vendas dos lançamentos do 4T24 e das obras em construção. As vendas brutas do período atingiram R\$227 milhões (% Tegra), com uma VSO LTM de 30,5%.

Continuamos o forte ciclo de entregas, com um volume de R\$384 milhões (% Tegra) em VGV de lançamento, aumento de 175% frente ao mesmo trimestre do ano anterior. Do total de 571 unidades entregues, 90% estão vendidas.

Solidez Financeira

No 1T25, nossa receita líquida atingiu R\$ 201 milhões, com uma margem bruta ajustada de 24,3%, ainda refletindo o maior peso das safras de lançamentos de 2021 e 2022, que foram responsáveis por 65% da receita líquida do período e foram fortemente impactadas pela alta do INCC nos últimos anos. Olhando para frente, as safras de 2023 e 2024 vem aumentando sua representatividade no nosso resultado a apropriar, registrando 66% no 1T25, e sua maior rentabilidade possibilitou a quarta alta consecutiva em nossa margem REF, que atingiu 32,5%, crescimento de 6,8 p.p. na comparação anual.

Ao mesmo tempo, preservamos uma forte estrutura de capital, pautada por baixa alavancagem e alta liquidez. O forte ciclo de repasse das entregas recentes já resultou em redução de 22% no saldo de empréstimos à construção (SFH) em relação ao ano anterior, além de uma geração de caixa, excluindo pagamento de terrenos, de R\$3 milhões no 1T25. Encerramos o trimestre com dívida líquida equivalente a 16,8% do nosso patrimônio líquido, e R\$267 milhões em caixa. Com isso, estamos preparados para enfrentar os desafios com tranquilidade e seguir aproveitando as oportunidades que o mercado nos apresente.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25**Sustentabilidade**

Na esfera social, apoiamos novamente a Instituição Nosso Olhar e promovemos uma ação de saúde bucal e odontológica voltada à equipe de obras. Por fim, vale destacar que estamos em fase final da elaboração de nosso relatório de sustentabilidade referente a 2024, que deve ser publicado ainda em maio.

Perspectivas

Enxergamos resiliência em importantes indicadores macroeconômicos, como o Índice de Confiança do Consumidor (ICC), que apresentou a segunda alta consecutiva em abril, atingindo 84,8 pontos, além da manutenção do crescimento econômico e baixo nível de desemprego. Estamos em fase de preparativos para os primeiros lançamentos do ano e continuamos trabalhando fortemente para aceleração das vendas e recuperação das margens. Para isso, contamos com um *landbank* robusto, time experiente e balanço sólido, buscando incorporar empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor.

Por fim, agradecemos aos nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e bancos parceiros, cientes de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança e do comprometimento de todos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25
RESUMO DE INDICADORES

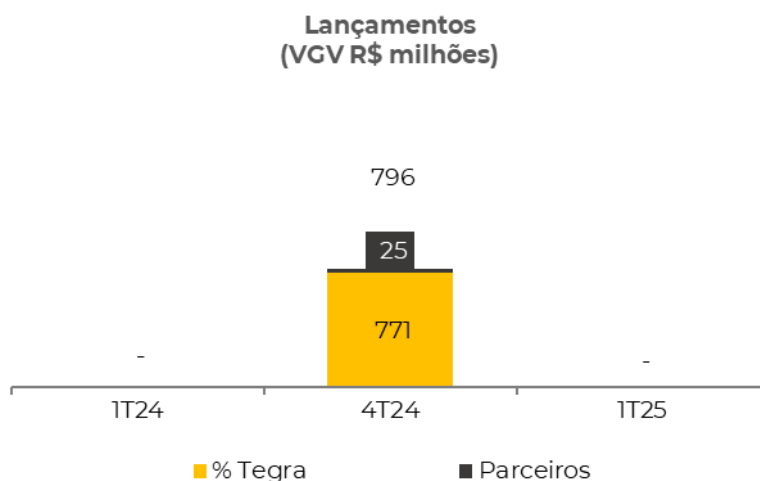
	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Dados Operacionais				
Lançamentos				
Empreendimentos lançados	-	4	-	n.a.
VGv lançamentos (100%)	-	796,266	-	n.a.
VGv lançamentos (% Tegra)	-	770,830	-	n.a.
Número de unidades lançadas	-	399	-	n.a.
Vendas				
Vendas brutas (100%)	277,145	458,559	366,316	-24%
Vendas brutas (% Tegra)	226,985	408,431	335,996	-32%
Número de unidades vendidas	272	398	428	-36%
VSO				
VSO bruto trimestral (% Tegra)	6.5%	10.4%	10.8%	-4.3 p.p.
VSO bruto trimestral lançamentos (% Tegra)	4.9%	6.5%	4.8%	0.1 p.p.
VSO bruto LTM (% Tegra)	30.5%	31.2%	34.8%	-4.3 p.p.
Distratos				
VGv distratos (100%)	58,922	42,476	37,220	58%
VGv distratos (% Tegra)	45,355	34,357	33,388	36%
Entregas				
Empreendimentos entregues	4	5	1	300%
VGv entregue (100%) (VGv de lançamento)	589,865	990,967	139,596	323%
VGv entregue (% Tegra) (VGv de lançamento)	384,225	927,426	139,596	175%
Número de unidades entregues	571	1,248	147	288%
Banco de terrenos (VGv)				
Banco de terrenos - VGv (100%)	12,417,524	12,417,524	13,542,256	-8%
Banco de terrenos - VGv (% Tegra)	10,235,344	10,235,344	11,079,147	-8%
Dados financeiros				
Receita operacional líquida	201,042	380,114	318,283	-37%
Lucro bruto	35,734	83,059	74,459	-52%
Margem bruta	17.8%	21.9%	23.4%	-5.6 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	24.3%	26.8%	28.4%	-4.1 p.p.
Lucro líquido	(28,155)	5,453	8,396	n.a.
Margem líquida	-14.0%	14%	2.6%	-16.6 p.p.
ROE LTM	-1.3%	0.1%	3.7%	-5.0 p.p.
ROE anualizado	-4.2%	0.8%	12%	-5.4 p.p.
Receitas a apropriar	546,096	587,950	631,672	-14%
Resultado a apropriar	177,282	185,538	162,482	9%
Margem dos resultados a apropriar	32.5%	31.6%	25.7%	6.8 p.p.
Dívida líquida / Patrimônio líquido	16.8%	15.4%	13.9%	2.9 p.p.
Geração/consumo caixa (operacional)	(26,649)	(44,814)	(22,651)	n.a.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

PERFORMANCE OPERACIONAL

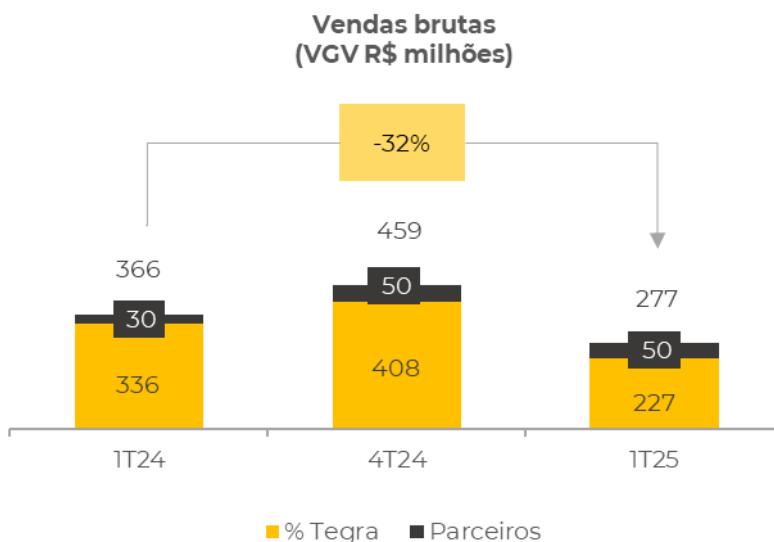
LANÇAMENTOS

No 1T25, a Tegra não realizou nenhum lançamento, focando seus esforços comerciais nos lançamentos que ocorreram em dezembro de 2024.



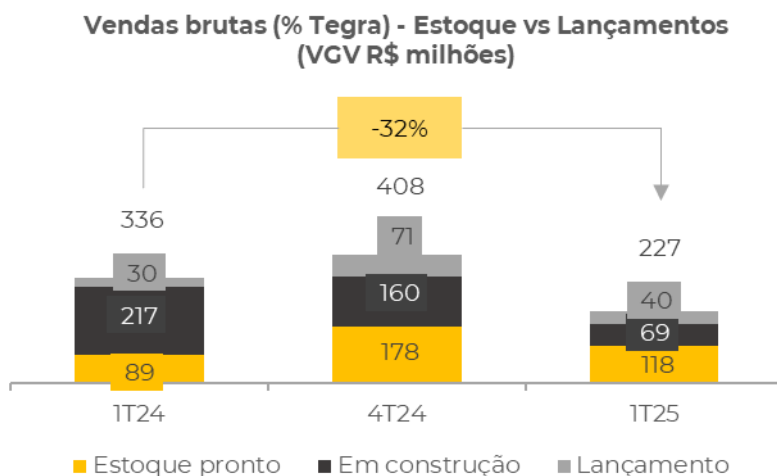
VENDAS BRUTAS

As vendas brutas do trimestre somaram R\$227 milhões (% Tegra), redução de 32% na comparação anual.



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

No 1T25, as vendas brutas de estoque pronto¹ representaram 52% do total vendido, atingindo R\$118 milhões e crescendo 32% frente ao 1T24. Já as vendas de lançamentos somaram R\$40 milhões, 18% das vendas totais e aumento de 36% na comparação anual.



Em termos de localização dos empreendimentos, a cidade de São Paulo registrou 70% do total vendido (% Tegra), evidenciando a relevância desta praça nas vendas da Companhia, principalmente nas zonas oeste e sul. Rio de Janeiro, Campinas e Tamboré registraram 20%, 10% e 1%, respectivamente. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	72.601	44.689	7.088	65
SP - Zona sul	110.721	89.581	7.119	103
SP - Zona leste	21.653	21.653	2.246	34
SP - Zona norte	1.963	1.963	258	4
Campinas	22.158	22.158	1.983	22
Rio de Janeiro	45.059	45.059	3.274	38
Total Tegra	274.155	225.104	21.966	266
Total Tamboré	2.990	1.882	3.429	6
Total	277.145	226.985	25.395	272

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

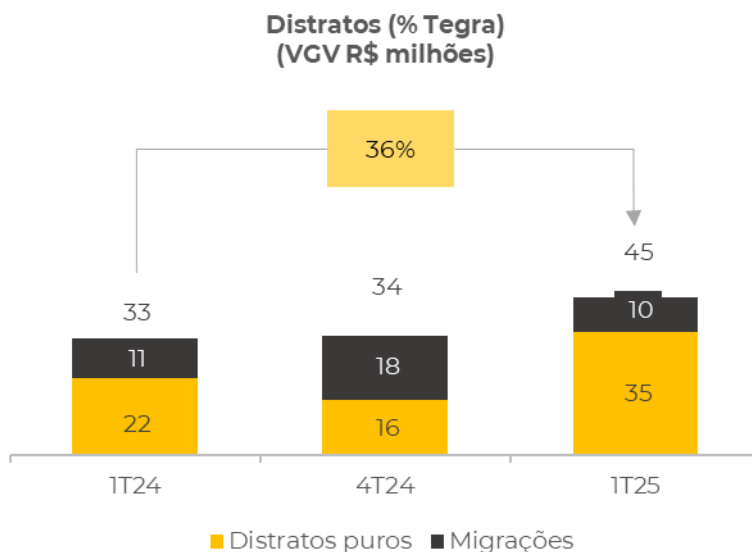
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

A tabela abaixo detalha as vendas realizadas do 1T25 por segmento, com destaque para o segmento de alta renda, que concentra 63% do total de vendas do período:

Segmento	Vendas 100% (R\$ MM)	Vendas % Tegra (R\$ MM)	Área útil (m²)	Unidades(#)
Alto	168.245	141.110	11.355	129
Médio alto	69.685	47.769	6.769	80
Médio	36.225	36.225	3.842	57
Total Tegra	274.155	225.104	21.966	266
Total Tamboré	2.990	1.882	3.429	6
Total	277.145	226.985	25.395	272

DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

No 1T25, o valor dos distratos (% Tegra) foi de R\$45 milhões, aumento de 36% frente ao mesmo período de 2024. O crescimento observado está associado ao alto volume de entregas no final de 2024, resultando em um volume maior de clientes que chegam ao momento de repasse ou quitação, quando normalmente ocorrem mais distratos.



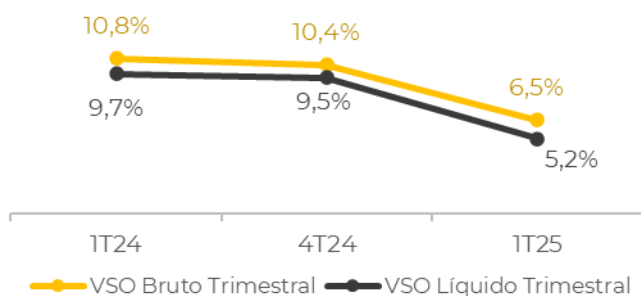
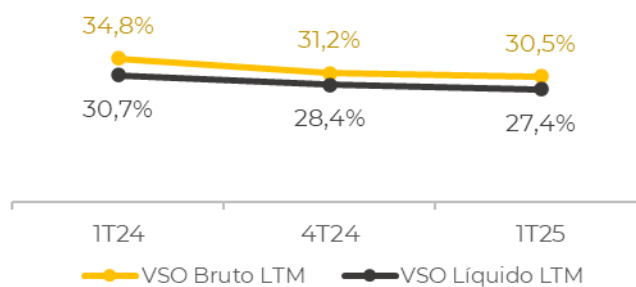
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

Cabe destacar que 22% dos distratos decorrem de clientes que terminaram seus contratos originais e migraram para outras unidades em estoque da Companhia, gerando R\$9,2 milhões em novas vendas. Considerando os distratos totais, as vendas líquidas da Companhia somaram R\$182 milhões (% Tegra) no 1T25. A tabela abaixo exibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas nos períodos:

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Distratos (R\$ mil)				
Vendas brutas	226.985	408.431	335.996	-32%
Distratos	(45.355)	(34.357)	(33.388)	36%
<i>Distratos puros</i>	<i>(35.482)</i>	<i>(15.916)</i>	<i>(22.083)</i>	61%
<i>Migrações</i>	<i>(9.874)</i>	<i>(18.441)</i>	<i>(11.305)</i>	-13%
Vendas líquidas	181.630	374.073	302.607	-40%
Distratos / Vendas brutas	20,0%	8,4%	9,9%	10,1p.p

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

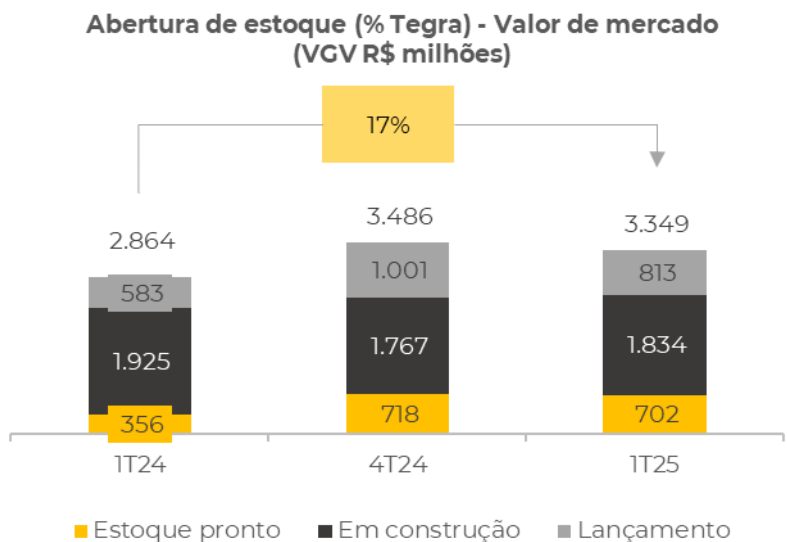
O índice de VSO bruto da Companhia atingiu 6,5% no 1T25, redução de 4,3 p.p. frente ao mesmo período do ano anterior. Dessa forma, o VSO bruto dos últimos doze meses (LTM) totalizou 30,5%, 4,3 p.p. abaixo do 1T24. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (14,8%), seguido por lançamentos (4,9%) e pelo estoque em construção (3,7%).

**Velocidade de vendas (VSO)
Trimestral (%)**

**Velocidade de vendas (VSO)
Últimos 12 meses (%)**


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

ESTOQUE

Ao final do 1T25, o estoque da Companhia somava R\$3,3 bilhões (% Tegra) em valor de mercado, representando um crescimento de 17% frente ao primeiro trimestre de 2024. O estoque pronto apresentou um crescimento de 97% em relação ao 1T24, representando 21% do estoque total do período e refletindo o forte volume de entregas realizadas no 4T24 e 1T25.



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

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Região				
SP - Zona oeste	280.492	303.207	416.502	-33%
SP - Zona sul	1.557.536	1.616.771	1.308.528	19%
SP - Zona leste	169.953	192.992	327.501	-48%
SP - Zona norte	2.161	4.333	13.961	-85%
Campinas	525.503	540.425	339.064	55%
Rio de Janeiro	709.264	733.180	427.673	66%
Total Tegra	3.244.909	3.390.907	2.833.229	15%
Total Tamboré	103.821	95.011	31.199	233%
Total	3.348.730	3.485.919	2.864.428	17%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

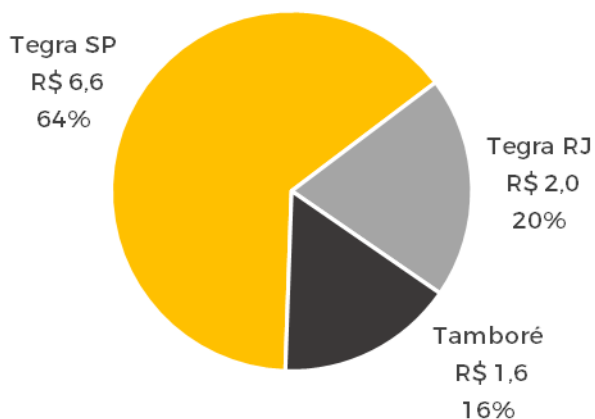
A tabela abaixo exhibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Segmento				
Alto	2.380.211	2.473.152	1.804.224	32%
Médio alto	497.128	517.759	392.741	27%
Médio	367.570	399.996	636.265	-42%
Total Tegra	3.244.909	3.390.907	2.833.229	15%
Total Tamboré	103.821	95.011	31.199	233%
Total	3.348.730	3.485.919	2.864.428	17%

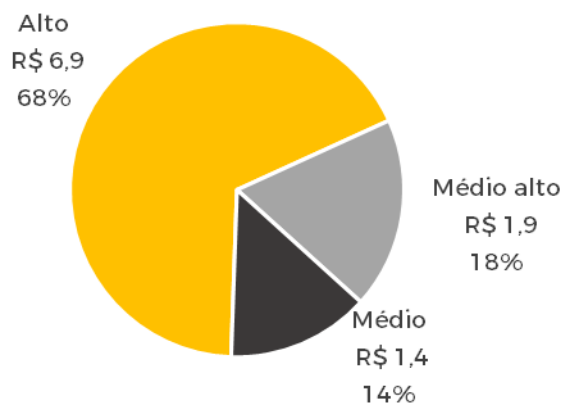
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

O banco de terrenos² da Companhia manteve o total de R\$10,2 bilhões de VGV (% Tegra) no 1T25, sendo 64% para incorporação vertical nas cidades de São Paulo e Campinas, 20% para incorporação vertical na cidade do Rio de Janeiro e 16% para desenvolvimento urbano sob a marca Tamboré. Nosso *landbank* sólido e estratégico nos permitirá crescer com rentabilidade em nossos mercados de atuação. O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados (71%) e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta (29%).

**Banco de terrenos por unidade de negócio
(%Tegra) (VGV em R\$ bilhões)**



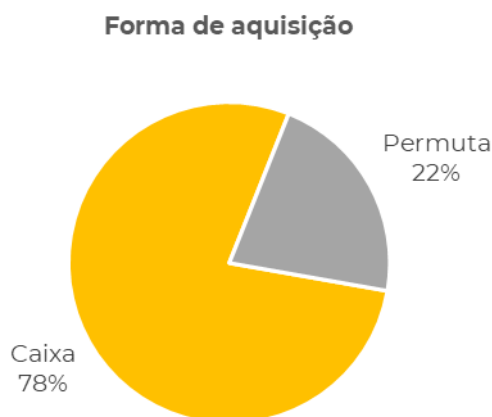
**Banco de terrenos por segmento (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)**



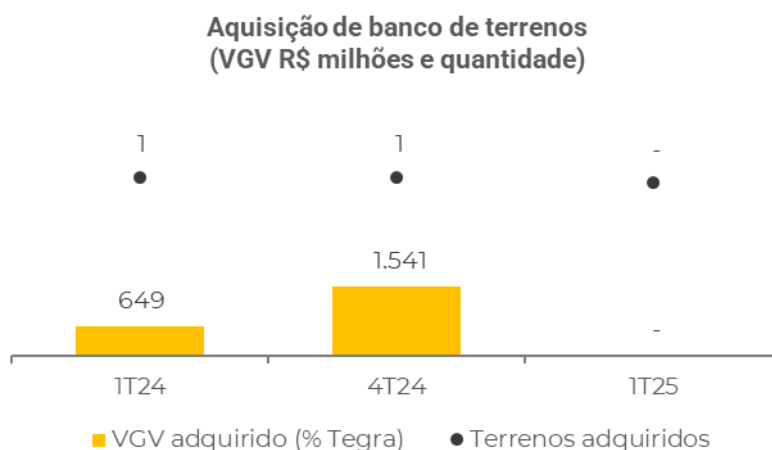
² Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

Cabe destacar que 22% do saldo a pagar de nosso banco de terrenos para incorporação vertical foi adquirido por meio de permutas, enquanto o restante foi adquirido em caixa. Se considerarmos as últimas 5 aquisições, uma foi realizada principalmente em permuta, uma aquisição com três lotes foi paga parte em permuta e parte à vista, e o prazo médio de parcelamento das outras três aquisições foi de 49 meses.



No 1T25, não houve aquisição de terreno.


ENTREGAS

No 1T25, a Tegra entregou³ quatro empreendimentos, sendo três na cidade de São Paulo e um na cidade do Rio de Janeiro. As entregas somaram R\$384 milhões de VGV de lançamento (% Tegra) e 571 unidades, das quais 90% encontram-se vendidas.

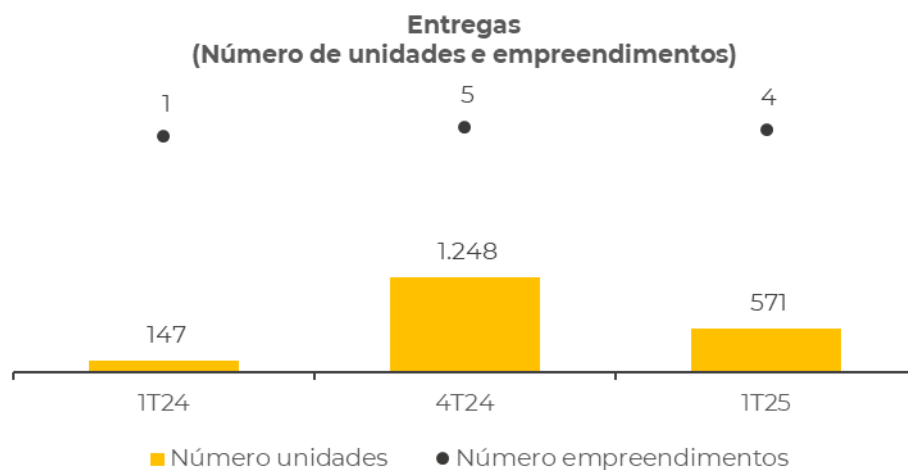
³ São considerados empreendimentos entregues aqueles com habite-se expedido

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

A tabela abaixo detalha as entregas realizadas no 1T25:

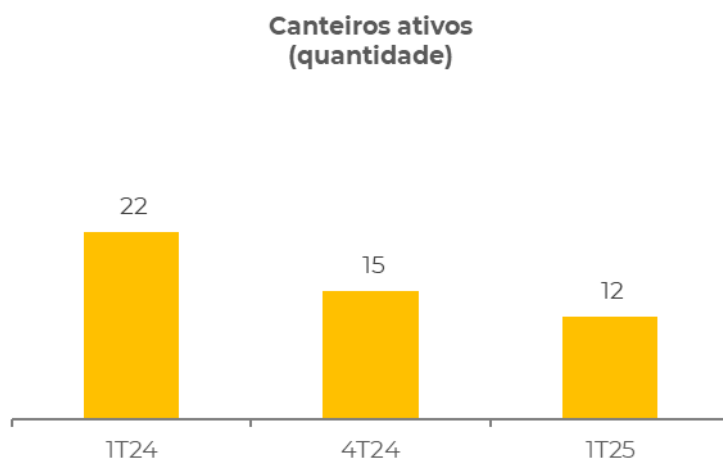
Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m²)	VGv 100% (R\$ MM)	VGv Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)	%Tegra
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	out-21	jan-25	19.559	304.312	213.019	207	70%
East Side Harmony	Rio de Janeiro	jun-22	fev-25	8.030	56.862	56.862	137	100%
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	mar-22	mar-25	8.826	72.840	36.420	56	50%
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	mar-23	mar-25	20.017	155.850	77.925	171	50%
Total Tegra				56.432	589.865	384.225	571	
Total Tamboré				-	-	-	-	
Total				56.432	589.865	384.225	571	

O gráfico abaixo mostra uma visão das entregas por quantidade de unidades e projetos.



OBRAS EM ANDAMENTO

Ao final do 1T25, a Companhia administrava 12 canteiros de obras ativos, redução de três canteiros frente ao trimestre anterior. Tivemos quatro empreendimentos entregues no período e o início de obra do projeto Vista Horizonte Norte Sul em Campinas.

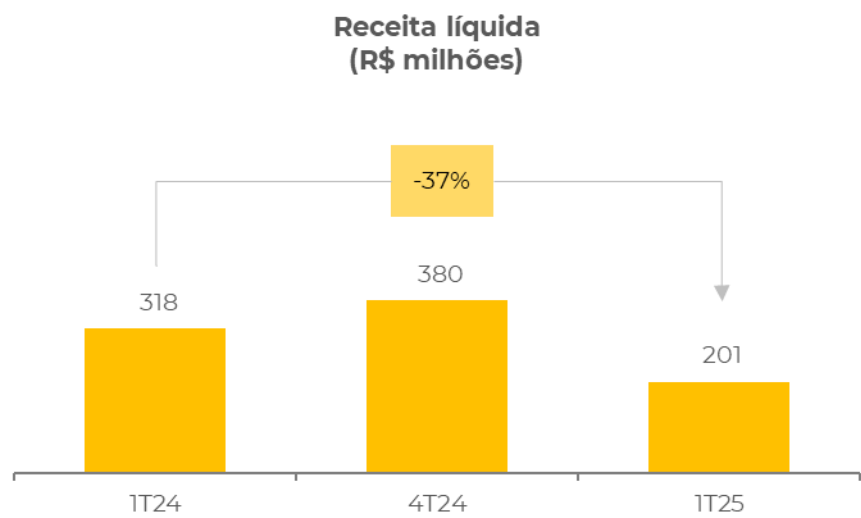


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

RECEITA LÍQUIDA

No 1T25, nossa receita líquida somou R\$201 milhões, uma redução de 37% comparado ao mesmo período do ano anterior, seguindo a desaceleração de vendas do período.

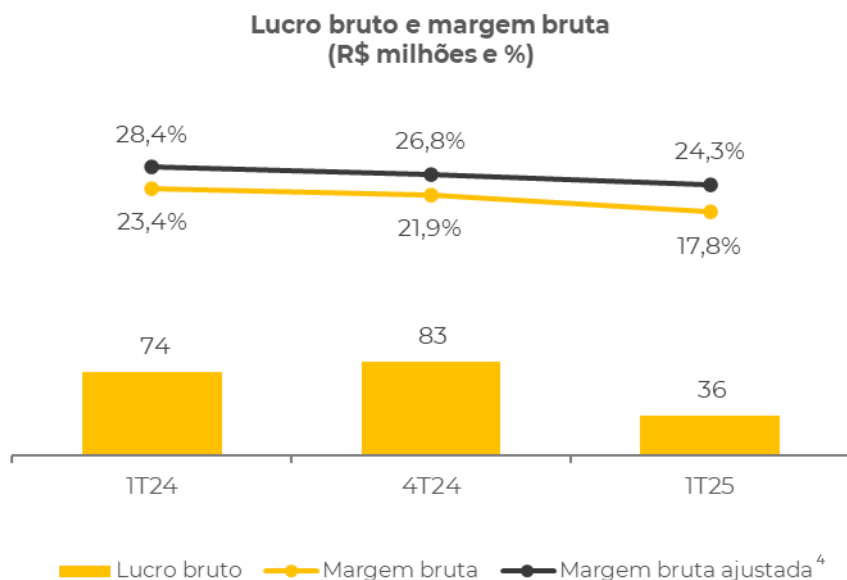


Na tabela abaixo, demonstramos a quebra da receita líquida por safra de lançamento. No 1T25, as safras mais representativas foram as de 2021 e 2022, somando aproximadamente 65% da receita líquida do período.

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Receita por safra de lançamento (R\$ mil)				
2024	21.211	29.700	-	n.a.
2023	20.501	22.958	18.775	9%
2022	72.292	124.007	107.768	-33%
2021	58.056	138.229	119.279	-51%
2020	11.112	33.929	29.846	-63%
2019 ou anterior	3.122	3.935	38.780	-92%
Outros	14.744	27.356	3.836	284%
Total	201.037	380.114	318.283	-37%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 1T25, nosso lucro bruto atingiu R\$36 milhões, com margem bruta ajustada de 24,3%, redução de 2,5 p.p. em relação ao 4T24 e de 4,1 p.p. na comparação com o 1T24. Esta variação reflete a maior representatividade das safras dos lançamentos de 2021 e 2022, que foram fortemente impactados pela alta do INCC nos últimos anos.


RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

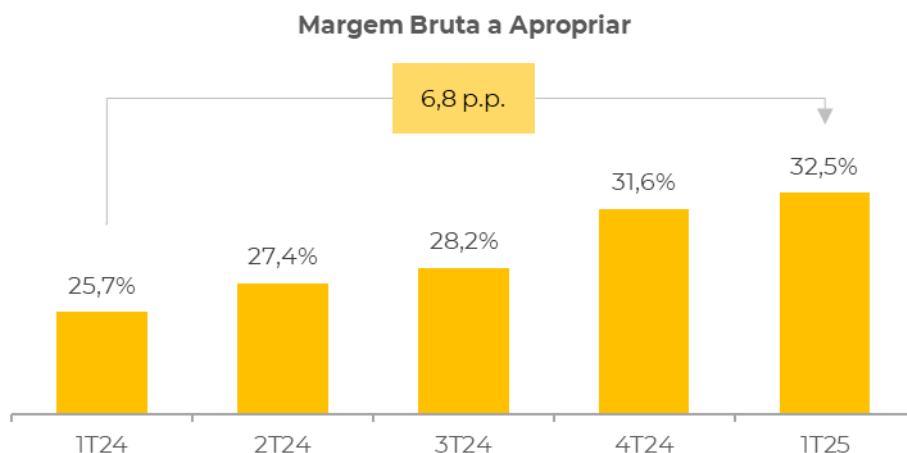
No 1T25, nossa receita a apropriar totalizou R\$546 milhões, enquanto o resultado a apropriar atingiu R\$177 milhões, alta de 9% frente ao mesmo período do ano anterior.

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Resultado futuro / margem bruta a apropriar				
Receita de vendas a apropriar	546.096	587.950	631.672	-14%
Custo orçado a apropriar	(368.814)	(402.412)	(469.190)	-21%
Resultado a apropriar	177.282	185.538	162.482	9%
Margem bruta a apropriar (%)	32,5%	31,6%	25,7%	6,8 p.p.

⁴ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

Nossa margem bruta a apropriar (margem REF) apresentou a quarta alta seguida, atingindo 32,5%, crescimento de 6,8 p.p. frente ao mesmo trimestre do ano anterior. Esta é a maior margem REF desde o 4T21 e evidencia a maior rentabilidade das safras de lançamento recentes, que representaram 66% do resultado a apropriar no 1T25.



DESPESAS COMERCIAIS

No 1T25, as despesas comerciais atingiram R\$30 milhões, aumento de 10% na comparação anual. Esta variação reflete o patrocínio do Rio Open e maiores despesas com estandes de venda, tendo em vista os lançamentos realizados em dezembro de 2024, parcialmente compensados pela redução em comissão de vendas.

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Despesas comerciais				
Comissão de vendas	(3.764)	(7.813)	(5.849)	-36%
Estandes de vendas	(7.377)	(8.105)	(5.863)	26%
Promoção e propaganda	(15.233)	(13.078)	(12.945)	18%
Reversão/prov. p/ perdas de créd. esperadas	(153)	(20)	194	n.a.
Outras despesas comerciais	(3.666)	(6.020)	(2.955)	24%
Total	(30.193)	(35.036)	(27.418)	10%
% da receita líquida	-15,0%	-9,2%	-8,6%	-6,4 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T25, as despesas gerais e administrativas somaram R\$32 milhões, redução de 18% na comparação anual, refletindo a busca da empresa por maior eficiência. Adicionalmente, cabe destacar que, no 1T24, as despesas com depreciação e amortização estavam elevadas por conta da mudança do escritório da sede da Companhia, ocorrido em fevereiro de 2024, porém com pagamento concomitante do escritório antigo, devolvido em março de 2024.

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Despesas gerais e administrativas				
Despesas com pessoal	(20.257)	(20.337)	(21.433)	-5%
Part. nos lucros, honorários e gratificações	(4.159)	(3.643)	(4.975)	-16%
Assessoria e consultoria	(3.290)	(6.956)	(5.410)	-39%
Impostos e taxas	(886)	(117)	(1.261)	-30%
Depreciação e amortização	(2.199)	(1.906)	(4.013)	-45%
Outras despesas	(1.246)	(2.611)	(2.015)	-38%
Total	(32.037)	(35.570)	(39.107)	-18%
% da receita líquida	-15,9%	-9,4%	-12,3%	-3,6 p.p.

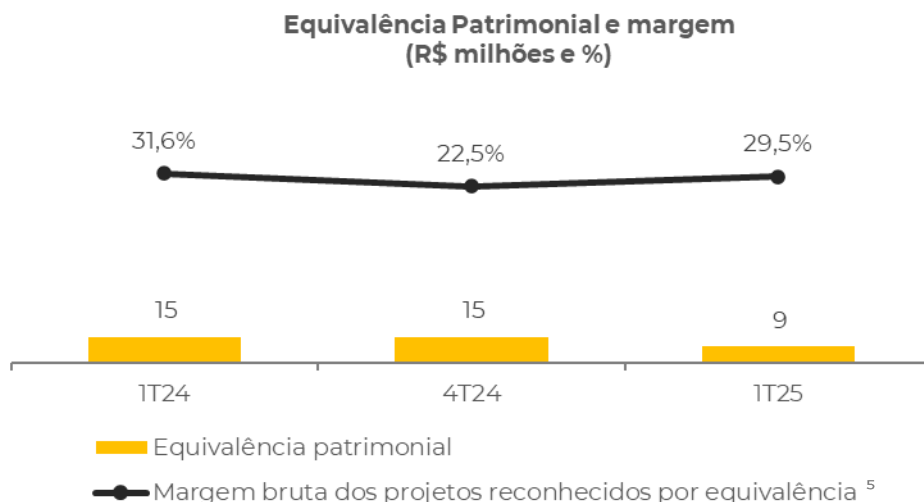
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

No 1T25, apresentamos um resultado negativo de outras despesas e receitas operacionais de R\$16 milhões, comparado aos R\$8 milhões negativos registrados no 1T24. Este aumento reflete, principalmente, maiores gastos com unidades concluídas, gastos com terrenos mantidos para venda e constituição pontual de provisão de perda de adiantamento a fornecedores.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 1T25, os projetos reconhecidos via equivalência patrimonial contribuíram com R\$9 milhões para o resultado da Companhia, versus R\$15 milhões no 1T24, redução de R\$6 milhões. A margem bruta atingiu 29,5%, registrando uma queda de 2,1 p.p. na comparação anual.



RESULTADO FINANCEIRO

No 1T25, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$12 milhões, ante R\$3 milhões positivos no 1T24. A melhora do resultado deve-se, principalmente, à maior alocação dos juros da dívida corporativa ao custo, uma vez que os juros da 3ª emissão de debêntures (ativas no 1T25) estão sendo alocadas em custos, enquanto parte relevante dos juros da 2ª emissão de debêntures (ativas no 1T24) estava sendo apropriada em despesas, visto que os empreendimentos já estavam concluídos.

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Resultado financeiro				
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(3.347)	(6.766)	(9.387)	-64%
Outras despesas financeiras	(1.551)	(2.633)	(1.207)	29%
Despesas financeiras totais	(4.898)	(9.399)	(10.594)	-54%
Rendimentos de aplicações financeiras	9.003	8.407	11.151	-19%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	1.586	1.939	1.192	33%
Correção monetária	5.694	819	263	2065%
Outras receitas financeiras *	1.007	1.651	995	1%
Receitas financeiras totais	17.290	12.816	13.601	27%
Resultado financeiro líquido	12.392	3.417	3.007	312%
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(13.157)	(18.762)	(15.946)	-17%

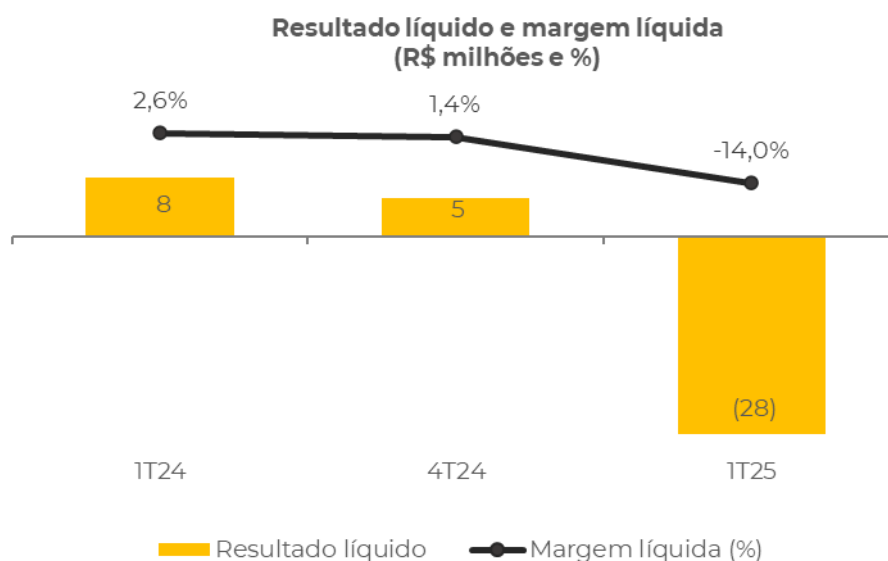
(*) para fins comparativos, alocamos R\$2.932 milhões do 4T24 da conta "Outras receitas financeiras" para "Rendimentos de aplicações financeiras"

⁵ Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1T25, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$28 milhões, frente ao lucro líquido de R\$8 milhões registrado no mesmo período do ano anterior refletindo, principalmente, o menor volume de receita e a menor margem bruta das safras com maior representatividade.



CONTAS A RECEBER

Apresentamos abaixo a totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira. Ao final do 1T25, o contas a receber atingiu R\$896 milhões, queda de 17% na comparação anual.

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Contas a receber (R\$ mil)				
Contas a receber - Receita realizada ¹	491.288	595.752	679.409	-28%
Contas a receber - Receita a apropriar	546.096	587.950	631.672	-14%
Adiantamento de clientes ²	(141.229)	(152.691)	(228.380)	-38%
Total dos Recebíveis	896.155	1.031.011	1.082.701	-17%

- 1) Considera apenas contas a receber relacionadas a construções em andamento e unidades concluídas, e não inclui ajuste a valor presente e provisões para perdas de crédito esperadas e para distratos.
- 2) Considera valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida, além de permutas físicas relacionadas a unidades em construção.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

ESTRUTURA FINANCEIRA

No 1T25, nosso caixa totalizou R\$267 milhões, enquanto nosso endividamento bruto atingiu R\$719 milhões, dos quais R\$400 milhões relacionados a empréstimos de construção (SFH) e R\$320 milhões à terceira emissão de debêntures da Companhia. Dessa forma, a Companhia possuía dívida líquida de R\$453 milhões, ou 16,8% do Patrimônio Líquido, aumento de 1,4 p.p. na comparação com o trimestre anterior.

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Estrutura financeira				
Empréstimos de construção SFH	399.834	421.763	515.429	-22%
Debêntures	319.571	318.723	267.454	19%
Dívida bruta	719.405	740.486	782.883	-8%
Caixa	266.635	319.829	403.486	-34%
Dívida líquida	452.770	420.657	379.397	19%
Dívida líquida (ex-SFH)	52.936	(1.106)	(136.032)	-139%
Patrimônio líquido	2.700.029	2.727.559	2.736.087	-1%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	16,8%	15,4%	13,9%	2,9 p.p.
Dívida líquida (ex-SFH) / Patrimônio líquido	2,0%	0,0%	-5,0%	7,0 p.p.

Em relação às dívidas de projetos, no 1T25, a Companhia realizou a amortização integral do plano empresário referente ao empreendimento Amaro, que foi entregue em novembro de 2024.

GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 1T25, a Companhia apresentou consumo de caixa total de R\$53 milhões, com consumo de caixa operacional de R\$27 milhões. Ao desconsiderar os pagamentos relacionados a terrenos, a Tegra registrou geração de caixa operacional de R\$3 milhões, refletindo o período de repasse em decorrência das entregas do período.

Os detalhes são apresentados na tabela abaixo:

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Fluxo de Caixa (R\$ mil)				
Fluxo de Caixa Total	(53,194)	(7,854)	612	(53,806)
Fluxo de Caixa Operacional	(26,649)	(44,814)	(22,651)	(3,998)
Fluxo de Caixa Operacional ex-pagamento de terrenos	2,532	60,179	8,813	(6,281)

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25
OUTRAS INFORMAÇÕES
DESTAQUES ESG
E

- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 96,67%⁶.
- O consumo de água totalizou 9.617,34 m³ no período⁶.
- O consumo total de energia foi de 391.673,44 kWh no trimestre⁶.
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 4.464,04 tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3, sendo 100% compensadas⁶.

S

- O número de empregos totalizou 2.107, sendo 1.101 diretos e 1.006 indiretos.
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 1.127 horas.
- **Avaliação Odontológica da Equipe de Obra:** ação de saúde bucal e odontológica voltada à equipe de obras, realizada em parceria com o Seconci – Serviço Social da Construção. A iniciativa contou com uma unidade móvel, oferecendo avaliação, orientação e encaminhamento para tratamento odontológico aos colaboradores de campo.
- **Apoio à Instituição Nosso Olhar,** que busca a inclusão de pessoas com deficiências.
- **Certificado Saúde Mental da Great People Mental Health,** um reconhecimento das nossas ações

G

- Elaboração do nosso relatório de sustentabilidade referente às ações de 2024, no formato de Relato Integrado, seguindo as diretrizes do GRI (Global Reporting Initiative) e do SASB (Sustainability Accounting Standards Board).

⁶ Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Receita bruta operacional	205.211	387.499	325.558	-37,0%
Incorporação e vendas imobiliárias	204.475	384.808	320.936	-36,3%
Serviços prestados	736	2.691	4.622	-84,1%
Deduções da receita bruta	(4.169)	(7.385)	(7.275)	-42,7%
Receita líquida operacional	201.042	380.114	318.283	-36,8%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias total	(165.308)	(297.055)	(243.824)	-32,2%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(152.151)	(278.293)	(227.878)	-33,2%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(13.157)	(18.762)	(15.946)	-17,5%
Lucro bruto	35.734	83.059	74.459	-52,0%
Margem bruta	17,8%	21,9%	23,4%	-5,6 p.p.
Margem bruta ex-juros	24,3%	26,8%	28,4%	-4,1 p.p.
Despesas operacionais	(78.028)	(75.374)	(74.078)	5,3%
Despesas com vendas	(30.193)	(35.036)	(27.418)	10,1%
Despesas gerais e administrativas	(32.037)	(35.570)	(39.107)	-18,1%
Outras (despesas) e receitas	(15.798)	(4.768)	(7.553)	109,2%
Resultado de equivalência patrimonial	9.427	14.977	14.861	-36,6%
Resultado financeiro	12.392	3.417	3.007	312,1%
Receitas financeiras	17.290	12.816	13.601	27,1%
Despesas financeiras	(4.898)	(9.399)	(10.594)	-53,8%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(20.475)	26.079	18.249	n.a.
Imposto de renda e contribuição social	(7.680)	(20.626)	(9.853)	-22,1%
Corrente	(7.558)	(8.475)	(8.727)	-13,4%
Diferido	(122)	(12.151)	(1.126)	-89,2%
Lucro líquido do período/exercício	(28.155)	5.453	8.396	n.a.
Margem líquida do período/exercício	-14,0%	14%	2,6%	-16,6 p.p.
Participação de minoritários	(37)	(707)	25	n.a.
Lucro líquido atribuído aos controladores	(28.118)	6.160	8.371	n.a.
Margem líquida atribuível aos controladores	-14,0%	16%	2,6%	-16,6 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	1T25	4T24	1T24
Circulante	2.614.139	2.881.088	2.440.169
Caixa e equivalentes de caixa	266.635	319.829	403.486
Contas a receber de clientes	417.573	499.323	575.224
Estoques de imóveis a comercializar	1.821.568	1.957.126	1.369.383
Tributos a compensar	38.114	36.269	25.455
Dividendos a receber	2.667	2.667	9.448
Despesas antecipadas	11.810	11.905	15.169
Outros ativos	55.772	53.969	42.004
Não circulante	1.627.647	1.482.120	1.986.861
Contas a receber de clientes	74.510	90.579	82.757
Estoques de imóveis a comercializar	767.985	610.851	1.139.175
Tributos diferidos	26.285	28.185	38.389
Contas a receber de partes relacionadas	4.434	4.434	4.526
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	27.052
Outros ativos	3.582	3.284	746
Investimentos	503.890	501.340	454.132
Imobilizado	39.871	36.960	33.958
Intangível	207.090	206.487	206.126
Total ativo	4.241.786	4.363.208	4.427.030

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1T25	4T24	1T24
Circulante	661.099	659.352	791.308
Empréstimos e financiamentos	247.513	193.866	366.827
Fornecedores	92.657	100.734	68.201
Partes relacionadas	22.639	25.039	7.426
Arrendamento mercantil	4.418	4.059	6.174
Adiantamentos de clientes	114.964	135.990	164.992
Contas a pagar por aquisição de terrenos	112.151	120.922	110.601
Salários e encargos a pagar	30.374	36.771	30.108
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	8.149	10.761	9.427
Tributos diferidos	8.422	9.844	11.505
Provisões	12.527	7.808	9.977
Dividendos a pagar	317	1.035	1.258
Outros passivos	6.968	12.523	4.812
Não circulante	880.658	976.297	899.635
Empréstimos e financiamentos	471.892	546.620	416.056
Adiantamentos de clientes	124.090	125.883	167.464
Arrendamento mercantil	17.505	17.890	17.293
Contas a pagar por aquisição de terrenos	217.938	230.343	239.929
Tributos diferidos	11.029	13.161	16.168
Provisões	38.204	42.400	42.725
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.696.590	2.723.990	2.730.054
Capital Social	557.871	557.153	557.153
Reserva de capital	1.919.551	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	25.506	25.506	25.354
Reserva de Investimentos	221.780	221.780	219.625
Lucros Acumulados	(28.118)	-	8.371
Participação de acionistas não controladores	3.439	3.569	6.033
Total Passivo e Patrimônio	4.241.786	4.363.208	4.427.030

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	1T25	4T24	1T24	1T25 vs 1T24
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(20,475)	26,079	18,249	n.a.
Ajustes por:				
Equivalência Patrimonial	(9,427)	(14,977)	(14,861)	-37%
Depreciação e Amortização	2,918	3,013	4,102	-29%
Provisões	4,839	10,815	(171)	n.a.
Juros	14,251	25,506	24,918	-43%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	3,431	4,994	3,691	-7%
Receita de apropriação de permuta física	(15,405)	(27,670)	(17,436)	-12%
Variação dos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	105,048	(26,103)	17,648	495%
Estoque de imóveis a comercializar	(11,239)	(33,889)	35,909	n.a.
Tributos a compensar	(1,845)	(9,913)	2,585	n.a.
Despesas antecipadas	95	1,643	(1,644)	n.a.
Outros ativos	(3,883)	(5,134)	3,876	n.a.
Partes relacionadas	(2,400)	10,222	(2)	119900%
Fornecedores	(8,077)	36,916	(24,897)	-68%
Adiantamento de clientes	(7,414)	(5,451)	(6,529)	14%
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(4,678)	1,094	(4,274)	9%
Provisões	(5,930)	(5,898)	(4,801)	24%
Salários e encargos a pagar	(6,397)	(1,070)	(5,157)	24%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(27,699)	(23,232)	(27,280)	2%
Outros passivos	(5,555)	9,891	(5,063)	10%
Juros pagos	(19,539)	(21,543)	(29,910)	-35%
Recebimento e adiantamento de dividendos	-	6,712	16,100	n.a.
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7,268)	(6,819)	(7,704)	-6%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(26,649)	(44,814)	(22,651)	18%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(8,072)	(10,340)	(7,565)	7%
Redução (Aumento) de capital nas investidas	6,877	22,227	7,000	-2%
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	-	(10,000)	n.a.
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(23,811)	(3,241)	n.a.
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(1,195)	(11,924)	(13,806)	-91%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamento de empréstimos	(105,219)	(367,655)	(78,973)	33%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	81,764	423,716	117,146	-30%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1,802)	(1,911)	(1,261)	43%
Dividendos pagos a acionistas	(131)	-	-	n.a.
Custo com captações de empréstimos e debêntures	-	(5,511)	-	n.a.
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	38	245	157	-76%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(25,350)	48,884	37,069	n.a.
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(53,194)	(7,854)	612	n.a.
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	319,829	327,683	402,874	-21%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	266,635	319,829	403,486	-34%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(53,194)	(7,854)	612	n.a.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Tegra					Tamboré				
Terrenos	Estado	Status ⁷	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status ⁷	VGV (R\$ mi)	
			100%	%Tegra				100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	412	412	Terreno 1	SP	Adquirido	90	62
Terreno 2	SP	Adquirido	404	404	Terreno 2	MG	Adquirido	36	24
Terreno 3	SP	Adquirido	380	380	Terreno 3	SP	Adquirido	149	89
Terreno 4	SP	Adquirido	396	198	Terreno 4	SP	Adquirido	58	35
Terreno 5	SP	Contratado	334	334	Terreno 5	SP	Adquirido	89	54
Terreno 6	SP	Adquirido	221	157	Terreno 6	SP	Adquirido	94	57
Terreno 7	SP	Adquirido	436	436	Terreno 7	SP	Adquirido	136	53
Terreno 8	SP	Contratado	395	395	Terreno 8	SP	Adquirido	188	113
Terreno 9	SP	Adquirido	293	293	Terreno 9	SP	Adquirido	168	66
Terreno 10	SP	Adquirido	221	157	Terreno 10	SP	Adquirido	193	116
Terreno 11	SP	Adquirido	248	176	Terreno 11	SP	Adquirido	165	64
Terreno 12	SP	Adquirido	248	176	Terreno 12	SP	Adquirido	56	22
Terreno 13	SP	Adquirido	162	115	Terreno 13	MG	Adquirido	94	94
Terreno 14	SP	Adquirido	162	115	Terreno 14	MS	Adquirido	120	64
Terreno 15	SP	Adquirido	212	132	Terreno 15	SP	Adquirido	88	57
Terreno 16	SP	Adquirido	212	132	Terreno 16	MS	Adquirido	88	61
Terreno 17	SP	Adquirido	214	107	Terreno 17	MS	Adquirido	123	74
Terreno 18	SP	Adquirido	334	167	Terreno 18	PR	Adquirido	190	105
Terreno 19	RJ	Adquirido	1324	1324	Terreno 19	SP	Adquirido	122	80
Terreno 20	SP	Contratado	211	211	Terreno 20	SP	Adquirido	137	82
Terreno 21	SP	Contratado	265	265	Terreno 21	SP	Adquirido	101	60
Terreno 22	SP	Contratado	265	265	Terreno 22	SP	Adquirido	188	113
Terreno 23	RJ	Adquirido	189	189	Terreno 23	SP	Adquirido	140	87
Terreno 24	RJ	Adquirido	524	524	Total Tamboré			2.815	1.632
Terreno 25	SP	Contratado	1541	1541					
Total Tegra			9.602	8.603					

⁷ Adquiridos: terrenos adquiridos e escriturados

Contratados: terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Data Lçto.	Segmento	%Evolução financeira
			1T25
Clarís Rosas	out-24	Alto	34%
Ampère Brooklin	set-24	Alto	32%
Tamboré Miranda	jun-24	Alto	19%
Vista Horizonte	jun-24	Médio alto	17%
Gaea Home Resort	abr-24	Alto	43%
YPY Alto do Ipiranga	dez-23	Médio	47%
Clarís Casa & Clube	dez-23	Alto	57%
Luce Cambuí	nov-23	Alto	40%
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	77%
Bem Moema	dez-22	Alto	88%
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	83%
Tamboré Juiz de Fora Phase 1	abr-22	Médio	90%
Yard Cambuí	mar-22	Alto	96%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25
ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m²)	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)	%Tegra
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	out-21	jan-25	19.559	304.312	213.019	207	70%
East Side Harmony	Rio de Janeiro	jun-22	fev-25	8.030	56.862	56.862	137	100%
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	mar-22	mar-25	8.826	72.840	36.420	56	50%
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	mar-23	mar-25	20.017	155.850	77.925	171	50%
Total Tegra				56.432	589.865	384.225	571	
Total Tamboré				-	-	-	-	
Total				56.432	589.865	384.225	571	

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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 Ltda. foram contratados em 2024 para os serviços de auditoria externa e de emissão de relatório de asseguarção do Relato Integrado da Tegra ano-base 2023.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto 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, transformada em sociedade por ações em 17 de março de 2020 e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 12 de maio de 2021, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.401 | Torre Paineira | 1º andar - Chácara Santo Antônio - São Paulo. A Companhia tem atualmente como acionista controladora a BRKB Re Opp Fund LLC (DE, USA) controlada indiretamente pela Brookfield Corporation (“Brookfield”), empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BN.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, tem por objetivo a incorporação, o loteamento e a compra e venda de imóveis. Tem ainda como objetivo a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, serviços de engenharia e a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos ou quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Conforme facultado pelo Ofício Circular CVM 03/2011, e com base no julgamento e premissas adotadas pela Administração acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas 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 2024.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as políticas contábeis materiais, 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 2024, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais, disponíveis na página de Relacionamento com Investidores (<https://ri.tegraincorporadora.com.br>) e na consulta de empresas listadas na B3.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, 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. Em 31 de março de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 102.182 na controladora e positivo de R\$ 2.099.940 no consolidado. A Administração analisa o capital circulante líquido de forma consolidada, o principal fator para o indicador negativo na controladora é que esta é uma holding sem operações, cujo propósito é obter renda e valorização por meio de seus investimentos em participações societárias.

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 trimestrais, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2024, exceto pela adoção das novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor. A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício; sendo certo que não houve impacto relevante nas informações trimestrais.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial	A alteração contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

2.3. Moeda funcional

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 13 de maio de 2025.

2.5. Reapresentação de valores correspondentes

Demonstração do valor adicionado

Uma parte dos juros sobre os empréstimos e debêntures foram classificados na Demonstração do valor adicionado em insumos adquiridos de terceiros, a Companhia procedeu com os ajustes e correção das Demonstrações do valor adicionado da Controladora e Consolidado referentes ao período findo em 31 de março de 2025. Os valores correspondentes foram corrigidos para a rubrica de juros no grupo de remuneração de capitais de terceiros. Adicionalmente, foi realizada a segregação dos impostos, taxas e contribuições. Para a Demonstração do valor adicionado do Consolidado foi ajustado os valores de outras receitas para a linha de receita de Incorporação e vendas imobiliárias.

01-01-2024 à 31-03-2024			
Controladora			
	Originalmente Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas			
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	300	300
Outras receitas	300	(300)	-
	300	-	300
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(930)	(200)	(1.130)
	(930)	(200)	(1.130)
Valor adicionado bruto	(630)	(200)	(830)
Depreciação	(693)	-	(693)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(1.323)	(200)	(1.523)
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	18.862	-	18.862
Receitas financeiras	1.860	-	1.860
	20.722	-	20.722
Valor adicionado total a distribuir	19.399	(200)	19.199
Distribuição do valor adicionado			
Impostos, taxas e contribuições:	865	-	865
Federais	-	43	43
Municipais	-	822	822
Remuneração de capitais de terceiros:	10.163	(200)	9.963
Juros	10.163	(200)	9.963
Aluguéis	-	-	-
Remuneração de capitais próprios	8.371	-	8.371
Lucro líquido do período	8.371	-	8.371
Valor adicionado distribuído	19.399	(200)	19.199

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	01-01-2024 à 31-03-2024		
	Consolidado		
	Originalmente Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas			
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	320.936	4.622	325.558
Outras receitas	4.622	(4.622)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	194	-	194
	325.752	-	325.752
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)			
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	(229.130)	15.946	(213.184)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(42.447)	(56)	(42.503)
Perda/recuperação de valores ativos	1.138	-	1.138
	(270.439)	15.890	(254.549)
Valor adicionado bruto	55.313	15.890	71.203
Depreciação	(4.013)	-	(4.013)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	51.300	15.890	67.190
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	14.861	-	14.861
Receitas financeiras	13.601	-	13.601
	28.462	-	28.462
Valor adicionado total a distribuir	79.762	15.890	95.652
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal:	42.383	-	42.383
Remuneração direta	33.251	-	33.251
Benefícios	6.499	-	6.499
FGTS	2.633	-	2.633
Impostos, taxas e contribuições:	18.389	-	18.389
Federais	-	16.782	16.782
Municipais	-	1.607	1.607
Remuneração de capitais de terceiros:	10.594	15.890	26.484
Juros	10.594	15.890	26.484
Aluguéis	-	-	-
Remuneração de capitais próprios	8.396	-	8.396
Lucro líquido do período	8.371	-	8.371
Participação dos sócios minoritários no resultado	25	-	25
Valor adicionado distribuído	79.762	15.890	95.652

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Total de caixa e depósitos bancários	59	138	3.830	14.186
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	5.072	-	7.790	4.372
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	43.570	91.759	255.015	301.271
Total de caixa e equivalentes de caixa	48.701	91.897	266.635	319.829

(a) As aplicações em CDB e Compromissada cujo rendimento médio no período foi de uma taxa efetiva média de 91,21% do CDI em 31 de março de 2025, (80,43% em dezembro de 2024). 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

(b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 103,15% do CDI em 31 de março de 2025 (104,26% em 31 de dezembro de 2024). 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. Em 31 de março de 2025, a composição da carteira é representada por R\$106.456 CDB PLUS II FIRF CP, R\$43.518 CDB PLUS FI RF CP, ITAU BKFD HG FC FIRF R\$67.847 e BRADESCO FIC FI R R\$37.194 (R\$86.929 CDB PLUS II FIRF CP, R\$122.946 CDB PLUS FI RF CP e ITAU BKFD HG FC FIRF R\$91.396 em 31 de dezembro de 2024).

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	335.947	331.218
Unidades concluídas (b)	155.341	264.534
Serviços medidos	9.487	7.433
Outras contas a receber (c)	22.135	24.773
Total Contas a Receber	522.910	627.958
(-) Ajuste a valor presente (d)	(15.623)	(16.567)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (e)	(351)	(198)
(-) Provisão para distratos (f)	(14.853)	(21.291)
	492.083	589.902
Circulante	417.573	499.323
Não circulante	74.510	90.579

- (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 imobiliária 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) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).
- (c) Em 28 de novembro de 2024, a Companhia realizou a venda de quotas da Amethyst SPE Ltda, detentora de um terreno localizado no município de Maricá no Rio de Janeiro. O preço de alienação foi de R\$25.000, o montante recebido é de R\$4.217, as demais parcelas serão recebidas da seguinte forma: R\$5.000 com vencimento em abril de 2025, corrigidos pelo CDI, duas parcelas de R\$2.000 com vencimento em abril de 2025 e doze parcelas mensais de R\$1.000 com vencimentos a partir de maio de 2025, corrigidas com base no índice de Remuneração básica das Cadernetas de Poupança.
- (d) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,74% em 31 de março de 2025 (7,68% em 31 de dezembro de 2024). 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.
- (e) A Companhia analisa e avalia os saldos de contas a receber em aberto, das unidades concluídas dos clientes vencidos há mais de 180 dias, a provisão para perdas é constituída com base nas estimativas de recuperabilidade do recebível usando o percentual de nosso histórico de cobrança bem-sucedido aplicado aos clientes.
- (f) Refere-se a provisão para distrato em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
2026	64.840	4.434
2027	4.320	77.387
2028	2.848	4.060
Após 2028	6.820	9.929
Total de contas a receber	78.828	95.810
Ajuste a valor presente	(4.318)	(5.231)
Total de contas a receber não circulante	75.510	90.579

Não há cliente que represente individualmente mais de 1,9% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada, pois a base de clientes é pulverizada. Os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
A vencer em até 30 dias	68.633	71.275
A vencer de 31 a 60 dias	38.487	186.595
A vencer de 61 a 90 dias	50.246	30.106
A vencer de 91 a 120 dias	64.616	17.052
A vencer de 121 a 180 dias	48.051	47.481
A vencer de 181 a 360 dias	115.635	142.535
A vencer a mais de 360 dias	78.828	96.811
Total a vencer	464.496	591.855
Vencidos de 0 a 30 dias	16.185	9.867
Vencidos de 31 a 60 dias	24.961	5.602
Vencidos de 61 a 90 dias	7.127	2.897
Vencidos de 91 a 120 dias	414	8.808
Vencidos de 121 a 180 dias	2.705	2.343
Vencidos de 181 a 360 dias	2.358	2.343
Vencidos a mais de 360 dias	4.664	4.243
Total de vencidos (a)	58.414	36.103
Total	522.910	627.958

- (a) Quando a 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 2025, essas parcelas representavam 77,01% da totalidade do contas a receber vencido (59% da totalidade da carteira de vencidos em 31 de dezembro de 2024).

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 2025

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

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(566)	(26.115)
Constituição	(389)	(11.636)
Reversão	583	23.168
Saldo em 31 de março de 2024	(372)	(14.583)
Constituição	(1.028)	(22.464)
Reversão	1.202	15.756
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(198)	(21.291)
Constituição	(493)	(2.806)
Reversão	340	9.244
Saldo em 31 de março de 2025	(351)	(14.853)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
Unidades em construção	633.541	608.666
Unidades construídas	383.115	410.431
Terrenos	1.586.481	1.558.600
Mais valia (Nota 6)	6.092	6.123
Provisão para distratos	14.322	19.039
Redução ao valor realizável líquido (a)	(33.998)	(34.882)
Total	2.589.553	2.567.977
Circulante	1.821.568	1.957.126
Não circulante	767.985	610.851

- f
- (a) Periodicamente a Diretoria prepara as análises dos 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.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Provisão para distratos	Redução ao valor realizável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.276	(27.552)
Constituição	10.531	(1.345)
Reversão	(18.277)	2.483
Saldo em 31 de março de 2024	13.530	(26.414)
Constituição	20.479	(14.578)
Reversão	(14.970)	6.110
Saldo em 31 de dezembro de 2024	19.039	(34.882)
Constituição	2.855	(382)
Reversão	(7.572)	1.266
Saldo em 31 de março de 2025	14.322	(33.998)

Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, a Companhia capitaliza os juros sobre aquisição de terrenos, encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH de unidades imobiliárias em construção e juros e custos com captação de Debêntures, quando elegíveis. Os mesmos estão devidamente apresentados em cada uma das linhas da composição dos estoques, sendo que tais juros são reconhecidos no resultado do exercício na proporção das unidades imobiliárias vendidas, observando o mesmo critério dos demais custos.

Os encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$10.238 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$10.597 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$6.523 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$27.358 no período de três meses findo em 31 de março de 2025 (encargos de SFH de R\$10.800, juros e custos com captação de Debêntures de R\$2.096 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$346, perfazendo um total de R\$13.242 em 31 de março de 2024).

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	154.843
(+) Juros capitalizados	13.242
(-) Juros apropriados	(15.946)
Saldo em 31 de março de 2024	152.139
(+) Juros capitalizados	61.544
(-) Juros apropriados	(45.413)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	168.270
(+) Juros capitalizados	27.358
(-) Juros apropriados	(13.157)
Saldo em 31 de março de 2025	182.471

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Investimentos em controladas	2.165.721	2.206.962	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	503.890	501.340	503.890	501.340
Total das participações societárias	2.669.611	2.708.302	503.890	501.340
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	6.092	6.123	-	-
Juros capitalizados (c)	16.818	8.123	-	-
Total dos investimentos	2.897.119	2.927.146	503.890	501.340

(a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível. A Companhia avaliou o valor de recuperação do ágio e não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável no período findo em 31 de março de 2025.

(b) Para fins de consolidação a mais valia é reclassificada para rubrica de estoques de imóveis a comercializar (Nota 5).

(c) Juros e custos com captação de debêntures cujo montante de captação foi empregado nas controladas. Para fins de consolidação os valores são reclassificados para a rubrica de estoque de imóveis a comercializar.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

6.1. Principais informações das participações societárias

Em 31 março de 2025								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	38.874	62.000	(23.126)	(14.924)	-	(23.126)	(14.924)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	101	20	81	(3)	81	-	(3)
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.813	588	37.225	(657)	37.225	-	(657)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	1.369	103	1.266	27	1.167	-	25
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	139	11	128	(18)	128	-	(18)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.171	658	8.513	92	8.513	-	92
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	184	33	151	(12)	151	-	(12)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	469	388	81	(38)	81	-	(38)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.896	376	14.520	(569)	14.520	-	(569)
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.851	352	1.499	34	1.499	-	34
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	9.744	166	9.578	(74)	9.578	-	(74)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	375	237	138	(30)	138	-	(30)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	23	-	23	-	23	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.019	513	506	6	253	-	3
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	1.333	125	1.208	(60)	1.208	-	(60)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	145	120	25	32	25	-	32
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	10.999	597	10.402	(73)	10.402	-	(73)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	10.231	4.061	6.170	(575)	6.170	-	(575)
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	130	50	80	(8)	80	-	(8)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	142.064	61.595	80.469	1.983	80.469	-	1.983
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	39	19	-	19	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	249	56	193	(36)	193	-	(36)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	196	333	(137)	(39)	-	(137)	(39)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	95.026	1.898	93.128	(284)	93.128	-	(284)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.079	345	3.734	155	3.734	-	155
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	33.120	922	32.198	(2.437)	32.198	-	(2.437)
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.298	19.240	13.058	832	13.058	-	832
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	538	485	53	(26)	53	-	(26)
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	157	389	(232)	(129)	-	(232)	(129)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	622	59	563	(2)	563	-	(2)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.339	28.113	11.226	(537)	11.226	-	(537)
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.067	532	6.535	7	6.535	-	7
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	2.771	1.028	1.743	(300)	1.394	-	(240)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	409	50	359	(5)	287	-	(4)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.926	437	1.489	(87)	1.489	-	(87)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	140.409	61.820	78.589	1.505	78.589	-	1.505
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.466	24.231	20.235	(27.779)	20.235	-	(27.779)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.849	348	5.501	(440)	5.501	-	(440)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Em 31 março de 2025						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80	50	30	(80)	30	-	(80)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.423	134	9.289	(230)	9.289	-	(230)
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	978	1.490	(512)	(635)	-	(512)	(635)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.302	2.522	2.780	(69)	2.780	-	(69)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.145	4.003	46.142	2.228	46.142	-	2.228
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	650	649	1	-	1	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105.266	23.618	81.648	(4.240)	81.648	-	(4.240)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.650	839	26.811	481	26.811	-	481
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	137.738	59.722	78.016	5.448	78.016	-	5.448
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	126.721	42.127	84.594	(66)	84.594	-	(66)
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	82.794	6.031	76.763	(91)	76.763	-	(91)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	149.013	98.345	50.668	1.561	50.668	-	1.561
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.002	140	16.862	(316)	16.862	-	(316)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.144	6.262	17.882	(1.039)	17.882	-	(1.039)
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.519	16.329	25.190	485	25.190	-	485
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.519	1.230	22.289	150	22.289	-	150
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.254	29.529	21.725	(65)	21.725	-	(65)
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	77	1	76	12	76	-	12
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.573	34.858	35.715	(1.057)	35.715	-	(1.057)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.091	1.640	29.451	(241)	29.451	-	(241)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.111	1.159	31.952	1.632	31.952	-	1.632
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	692	-	692	-	692	-	-
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57	-	57	1	57	-	1
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(10)	-	-	(10)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.021	3.321	37.700	2.346	37.700	-	2.346
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	113.472	36.891	76.581	67	76.581	-	67
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.007	11.692	42.315	2	42.315	-	2
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	89.776	29.531	60.245	-	60.245	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.095	10.197	63.898	(4)	63.898	-	(4)
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	421	-	421	-	421	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	257.345	133.451	123.894	4.107	123.894	-	4.107
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.654	626	5.028	-	5.028	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Em 31 março de 2025						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.502	28.287	42.215	712	42.215	-	712
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11	-	11	-	11	-	-
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.799	11.328	54.471	(29)	54.471	-	(29)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.571	5.002	19.569	(1.441)	19.569	-	(1.441)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	129.441	65.831	63.610	(706)	63.610	-	(706)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGRJ-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	17.318	-	17.318	(105)	17.318	-	(105)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.361	1	39.360	(56)	39.360	-	(56)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.968	-	34.968	(8)	34.968	-	(8)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.934	-	34.934	(66)	34.934	-	(66)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.391	-	27.391	(186)	27.391	-	(186)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	37.063	-	37.063	(53)	37.063	-	(53)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.588	-	23.588	(66)	23.588	-	(66)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda. (a)	0%	-	-	-	(6)	-	-	(6)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.077	-	21.077	(13)	21.077	-	(13)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.058	-	35.058	(18)	35.058	-	(18)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.754	1.480	12.274	(927)	12.274	-	(927)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	465.886	271.156	194.730	(5.534)	194.730	-	(5.534)
Lucros não realizados (b)	-	-	-	-	-	(978)	-	5.066
Total de investimentos em controladas						2.165.721	(24.007)	(37.468)

(a) Venda da controlada TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda. (Nota 6.2)

(b) Lucros não realizados oriundos de receitas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizados pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

31 de março de 2025								
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	132.806	32.447	100.359	(294)	41.866	-	(122)
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	76.158	171	75.987	684	20.336	-	168
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	2.527	379	2.148	(125)	1.396	-	(81)
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	87.003	-	87.003	(188)	43.502	-	(94)
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	92.878	36.686	56.192	473	28.096	-	237
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	68.239	12.049	56.190	(262)	28.070	-	(131)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	1.506	920	586	(83)	410	-	(58)
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	125.613	23.496	102.117	9.908	71.482	-	6.936
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	61.002	30.207	30.795	(2.427)	26.559	-	(2.063)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	107.115	56.482	50.633	2.631	25.316	-	1.316
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	151.373	678	150.695	39	63.478	-	16
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	134.463	99.660	34.803	-	17.402	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	292.037	20.090	271.947	6.607	135.977	-	3.303
Total de investimentos em controladas em conjunto						503.890	-	9.427

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo 31/12/2024	Passivo 31/12/2024	Patrimônio Líquido total (A descoberto) 31/12/2024	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 31/03/2024
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	37.443	66.786	(29.343)	(5.699)	-	(29.343)	(5.699)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	104	20	84	(10)	84	-	(10)
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.678	796	37.882	(1.495)	37.882	-	(1.495)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	1.345	106	1.239	94	1.142	-	87
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	158	13	145	(54)	145	-	(54)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.063	642	8.421	28	8.421	-	28
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	184	21	163	83	163	-	83
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	469	350	119	(26)	119	-	(26)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.316	345	14.971	124	14.971	-	124
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.810	345	1.465	(220)	1.465	-	(220)
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	9.882	229	9.653	783	9.653	-	783
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	619	452	167	1.323	167	-	1.323
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	23	-	23	-	23	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.046	546	500	(120)	250	-	(60)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	1.566	298	1.268	3	1.268	-	3
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	126	(7)	(59)	-	(7)	(59)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	15.616	1.141	14.475	1.996	14.475	-	1.996
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	11.065	4.320	6.745	659	6.745	-	659
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	114	45	69	9	69	-	9

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
	(%)	31/12/2024	31/12/2024	Líquido total (A descoberto)	do período 31/03/2024	31/12/2024	para perda em investimento 31/12/2024	31/03/2024
Investimentos em Controladas								
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	137.133	58.650	78.483	9.348	78.483	-	9.348
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	39	19	5	19	-	5
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	286	58	228	(13)	228	-	(13)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	218	315	(97)	(53)	-	(97)	(53)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.842	2.111	85.731	(1.064)	85.731	-	(1.064)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.077	536	4.541	601	4.541	-	601
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	29.830	963	28.867	248	28.867	-	248
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.514	24.288	12.226	(2.015)	12.226	-	(2.015)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	549	470	79	23	79	-	23
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	174	276	(102)	(5)	-	(102)	(5)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	655	89	566	28	566	-	28
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.391	45.628	11.763	(84)	11.763	-	(84)
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.668	641	11.027	1.088	11.027	-	1.088
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	3.069	1.026	2.043	(665)	1.634	-	(532)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	413	49	364	(126)	291	-	(101)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.546	971	1.575	(870)	1.575	-	(870)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.648	55.953	69.695	(2.209)	69.695	-	(2.209)
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.213	25.918	18.295	(31.129)	18.295	-	(31.129)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.774	343	6.431	(135)	6.431	-	(135)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85	33	52	(89)	52	-	(89)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.396	228	9.168	523	9.168	-	523
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.506	1.383	123	(6)	123	-	(6)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.575	2.726	11.849	178	11.849	-	178
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.473	5.012	51.461	(1.231)	51.461	-	(1.231)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	101.580	25.919	75.661	-	75.661	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.367	1.789	29.578	2.053	29.578	-	2.053
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	128.402	50.835	77.567	3.216	77.567	-	3.216
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.961	42.664	83.297	-	83.297	-	-
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	1	1	-	1
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81.321	5.658	75.663	-	75.663	-	-
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	143.200	91.340	51.860	(1.027)	51.860	-	(1.027)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.002	1	17.001	(72)	17.001	-	(72)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.880	4.960	18.920	(214)	18.920	-	(214)
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.089	15.383	24.706	(690)	24.706	-	(690)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.275	1.437	24.838	605	24.838	-	605
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	92.509	63.499	29.010	2.583	29.010	-	2.583

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio	Lucro líquido	Investimento	Provisão	Equivalência
	(%)	31/12/2024	31/12/2024	Líquido total (A descoberto) 31/12/2024	(prejuízo) do período 31/03/2024	31/12/2024	para perda em investimento 31/12/2024	31/03/2024
Investimentos em Controladas								
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	594	3	591	(3)	591	-	(3)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.585	48.828	36.757	762	36.757	-	762
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.343	3.275	41.068	2.024	41.068	-	2.024
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.223	1.403	32.820	1.890	32.820	-	1.890
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	691	-	691	-	691	-	-
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56	-	56	1	56	-	1
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.861	14.715	56.146	3.089	56.146	-	3.089
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	129.287	54.371	74.916	836	74.916	-	836
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.897	11.588	42.309	(34)	42.309	-	(34)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.860	29.080	59.780	-	59.780	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	73.829	10.103	63.726	-	63.726	-	-
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	421	-	421	-	421	-	-
TGSP-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	245.967	126.180	119.787	15.424	119.787	-	15.424
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.719	51	4.668	-	4.668	-	-
TGSP-95 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.102	24.600	41.502	(974)	41.502	-	(974)
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11	-	11	-	11	-	-
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.965	11.274	55.691	-	55.691	-	-
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	-	16	-	-
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.646	3.383	20.263	-	20.263	-	-
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	116.655	60.878	55.777	(144)	55.777	-	(144)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGRJ-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Participação (%)	Ativo 31/12/2024	Passivo 31/12/2024	Patrimônio Líquido total (A descoberto) 31/12/2024	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 31/03/2024
Investimentos em Controladas								
TGRJ-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	17.004	-	17.004	(100)	17.004	-	(100)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.194	1	39.193	(53)	39.193	-	(53)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.944	-	34.944	(8)	34.944	-	(8)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	-	34.735	(56)	34.735	-	(56)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	-	27.356	(55)	27.356	-	(55)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	-	36.903	(51)	36.903	-	(51)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.396	-	23.396	(63)	23.396	-	(63)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	-	13.301	(9)	13.301	-	(9)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.039	-	21.039	(13)	21.039	-	(13)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	-	35.005	(17)	35.005	-	(17)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.200	-	13.200	(20)	13.200	-	(20)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	454.343	254.080	200.263	(177)	200.263	-	(177)
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(6.032)	-	5.319
Total de investimentos em controladas						2.206.962	(29.549)	4.001

(a) Lucros não realizados oriundos de receitas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizados pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia.

	Participação (%)	Ativo 31/12/2024	Passivo 31/12/2024	Patrimônio Líquido total 31/12/2024	Lucro líquido (prejuízo) do período 31/03/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em Investimentos 31/12/2024	Equivalência 31/03/2024
Investimentos em controladas em conjunto								
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	166.003	65.350	100.653	8.600	41.989	-	3.572
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	75.309	6	75.303	-	20.167	-	-
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	2.558	285	2.273	47	1.478	-	31
Caminhos da Lapa 1 Participações Ltda.	50,00%	87.191	-	87.191	4.908	43.596	-	2.454
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.186	36.668	60.518	(242)	30.258	-	(121)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	67.709	11.387	56.322	1	28.161	-	1
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	5.552	836	4.716	1.439	3.301	-	1.007
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	169.253	67.744	101.509	3.024	71.057	-	2.117
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	59.810	29.693	30.117	1	25.765	-	1
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	97.895	48.300	49.595	1.548	24.798	-	774
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	150.663	7	150.656	-	63.463	-	-
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	129.147	99.874	29.273	-	14.637	-	-
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	285.412	20.072	265.340	10.053	132.670	-	5.025
Total de investimentos em controladas em conjunto						501.340	-	14.861

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6.2. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 12-2024	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Venda de Participação Societária (a)	Outros	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	Saldo em 03-2025
Participação em controladas	2.206.962	13.901	(13.331)	1.199	-	(5.542)	-	(37.468)	2.165.721
Participação em controladas em conjunto	501.340	(6.877)	-	-	-	-	-	9.427	503.890
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	6.123	-	-	-	-	-	(31)	-	6.092
Juros capitalizados	8.123	-	-	8.695	-	-	-	-	16.818
Total de investimentos	2.927.146	7.024	(13.331)	9.894	-	(5.542)	(31)	(28.041)	2.897.119

(a) Em 28 de março de 2025, foi concluída a venda de quotas da sociedade TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda., detentora de um terreno localizado no município de Santana de Parnaíba. O preço total referente a alienação de quotas é de R\$14.000 (Nota 8 (c)).

	Saldo em 12-2024	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 03-2025
Participação em controladas em conjunto	501.340	(6.877)	9.427	503.890
Total de investimentos	501.340	(6.877)	9.427	503.890

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 2025. A Companhia mantém acordos de quotistas e acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto (“Joint Venture”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas de cada negócio. Em 31 de março de 2025, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$977 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$853 com probabilidade de perda possível (R\$498 ações prováveis e R\$874 ações judiciais possíveis em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Empréstimos de construção (a)	-	-	399.834	421.763
Debêntures (b)	323.705	323.545	323.705	323.545
Total	323.705	323.545	723.539	745.308
(-) Custo de captação	(4.134)	(4.822)	(4.134)	(4.822)
Total empréstimos e financiamentos	319.571	318.723	719.405	740.486
Circulante	159.949	79.289	247.513	193.866
Não circulante	159.622	239.434	471.892	546.620

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

- (a) Empréstimos mantidos junto as instituições financeiras, obtidos para desenvolvimento imobiliário sujeitos a atualização pela TR mais taxa de juros de 8,82% a.a. a 10,45% a.a. e pelo CDI mais taxa de 3,10% a.a. a 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,64% em 31 de março de 2025 (taxa de juros de 8,82% a.a. a 9,51% a.a. e pelo CDI mais taxa de 0,60% a.a. a 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 7,78% em 31 de dezembro de 2024). Esses empréstimos são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (b) Em 11 de setembro de 2024, o Conselho da Administração da Companhia aprovou a emissão da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada. As Debêntures inserem-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários. Em 8 de outubro de 2024, foi realizada a liquidação financeira da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 353ª emissão da True Securitizadora S.A. Os CRI foram lastreados em 322.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 3ª emissão da Companhia, com valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, o valor total de R\$322.000, com prazo de vencimento em 15 de setembro de 2026 e juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A., acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,60% ao ano. Foi obtida a caracterização dos CRI como "Verdes", voltados para empreendimentos com características de *Green Building* que possuem certificações AQUA, EDGE e/ou LEED, que atualmente são os principais padrões no mercado imobiliário sustentável. Os CRI "Verdes" financiam projetos que buscam ou já possuem uma destas certificações.

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
2025	80.138	79.289	132.297	193.866
2026	239.433	239.434	393.886	397.657
2027	-	-	123.046	98.879
2028	-	-	68.488	49.449
2029	-	-	1.688	635
	319.571	318.723	719.405	740.486

Em 31 de março de 2025, 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 3ª emissão de debêntures

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

realizada em 08 de outubro de 2024 citada anteriormente, abaixo estão as principais cláusulas restritivas que caso não sejam cumpridas, acarretam o vencimento antecipado automático:

- a) Pedido ou decretação de falência, pedido ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial. Liquidação, dissolução ou extinção da Companhia ou de qualquer Controlada Relevante que venha a afetar a capacidade econômica ou financeira da Companhia em cumprir as obrigações das Debêntures.
- b) Vencimento antecipado ou não pagamento na data de vencimento original, ou dentro dos eventuais prazos de cura indicados nos contratos celebrados pela Companhia, decorrentes de operações de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, ou de qualquer obrigação pecuniária em valor individual ou agregado, superior a R\$60.000, corrigidos anualmente pelo IGP-M, salvo se não for sanado no prazo de 2 dias úteis da data de sua ocorrência;
- c) 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, ou em caso de diluição da participação acionária da Brookfield, que esta mantenha ao menos 40% do capital social da Emissora e permaneça como acionista controlador (direto ou indireto);
- d) Destinação dos recursos captados para finalidade diversa aos CRIs "Verdes".

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 31 de março de 2025 e 31 de março de 2024 é como segue:

Empréstimos e financiamentos	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	476.777
(+) Captações	117.146
(-) Amortização principal	(78.973)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	12.540
(-) Juros pagos	(12.061)
Saldo em 31 de março de 2024	515.429
(+) Captações	289.621
(-) Amortização principal	(385.466)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	34.930
(-) Juros pagos	(32.751)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	421.763
(+) Captações	81.764
(-) Amortização principal	(105.219)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	11.316
(-) Juros pagos	(9.790)
Saldo em 31 de março de 2025	399.834

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Debêntures	Controladora e Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	276.772
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	8.381
(-) Juros pagos	(17.849)
(+) Amortização do custo de captação	150
Saldo em 31 de março de 2024	267.454
(+) Captações	322.000
(-) Amortização principal (b)	(265.000)
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	26.096
(-) Juros pagos	(27.556)
(-) Custos com captação de debêntures	(5.511)
(+) Amortização do custo de captação	1.240
Saldo em 31 de dezembro de 2024	318.723
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	9.909
(-) Juros pagos	(9.749)
(+) Amortização do custo de captação	688
Saldo em 31 de março de 2025	319.571

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$ 10.238, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$9.909 e os custos com captação no valor de R\$688 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$10.800, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$2.059 e custos com captação no valor de R\$37 em 31 de março de 2024).
- (b) Em 15 de outubro de 2024, a Companhia realizou o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures da 2ª Emissão, totalizando 265.000 (duzentas e sessenta e cinco mil) Debêntures, cada uma no valor nominal unitário de R\$1 (mil reais). O valor de resgate foi pago integralmente pela Companhia por meio da B3. As Debêntures foram canceladas pela Companhia, com a consequente extinção de todas as obrigações da Companhia com relação à Emissão,

8. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Excedente de recebimentos de clientes (a)	-	-	64.790	60.847
Obrigações por permutas (b)	-	-	172.664	188.069
Outros (c)	-	12.957	1.600	12.957
Total adiantamento de clientes	-	12.957	239.054	261.873
Circulante	-	12.957	114.964	135.990
Não circulante	-	-	124.090	125.883

- (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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

- (c) Em 09 de abril de 2024, a Companhia celebrou instrumento de promessa de venda das quotas da sociedade TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda., detentora de um terreno localizado no município de Santana de Parnaíba. O preço total referente a alienação de quotas é de R\$14.000, em 28 de março de 2025 ocorreu a transferência das quotas da sociedade (Nota 6.2).

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

Referem-se a terrenos adquiridos, com o objetivo de lançamentos de novos empreendimentos, com o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
2025	93.355	120.922
2026	110.899	109.108
2027	109.915	105.865
2028	15.920	15.370
	330.089	351.265
Circulante	112.151	120.922
Não circulante	217.938	230.343

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 7,74% em 31 de março de 2025 (7,68% em 31 de dezembro de 2024).

10. Provisões

	Consolidado	
	03-2025	12-2023
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	9.815	9.151
Provisão de garantia (Nota 10.2)	40.916	41.057
	50.731	50.208
Circulante	12.527	7.808
Não circulante	38.204	42.400

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 Diretoria, amparada por seus assessores legais externos.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

A Companhia possui os seguintes valores estimados de ações judiciais classificadas com provável probabilidade de perda e, portanto, devidamente contabilizados conforme demonstrado abaixo:

	Tributário	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	5.611	5.622	11.233
(+) Provisões	-	2.395	2.000	4.395
(-) Reversões	-	(1.109)	(918)	(2.027)
(-) Pagamentos	-	(995)	(1.053)	(2.048)
Saldos em 31 de março de 2024	-	5.902	5.651	11.553
(+) Provisões	6	4.876	5.963	10.845
(-) Reversões	-	(3.484)	(5.837)	(9.321)
(-) Pagamentos	(6)	(1591)	(2.329)	(3.926)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	-	5.703	3.448	9.151
(+) Provisões	-	933	2.323	3.256
(-) Reversões	-	(52)	(201)	(253)
(-) Pagamentos	-	(144)	(2.195)	(2.339)
Saldos em 31 de março de 2025	-	6.440	3.375	9.815

Trabalhistas

A Companhia é subsidiariamente responsável pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas terceirizadas prestadoras de serviços (subempreiteiros).

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.

A Companhia realiza a atualização da contingência da seguinte forma: a) antes de sua citação no processo judicial, aplica-se o IPCA-E e, b) enquanto em fase judicial (a partir da citação), a SELIC deve ser adotada como taxa de atualização.

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 como 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

clientes; (vi) vício construtivo; e/ou (vii) obrigação de fazer ou não fazer relativamente aos contratos de compra e venda de imóvel e/ou à unidade autônoma adquirida pelos clientes.

Tributários

A Companhia é ré em processos judiciais de natureza tributária. Esses processos envolvem, principalmente, execução fiscal de imposto predial territorial e urbano (“IPTU”). A Companhia também é parte autora em processos judiciais de natureza tributária, sendo que, referidos processos envolvem principalmente: (i) ação declaratória em face do Município de São Paulo, visando o afastamento do Imposto sobre serviços (“ISS”) lançado como condição à expedição do Habite-se, (ii) ação cautelar para obtenção de certidão de regularidade fiscal, com a antecipação de garantia; e/ou (iii) discussão de algumas teses tributárias.

Processos possíveis

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

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
Cível	18.557	18.735
Trabalhista	28.393	31.291
Tributário	3.207	3.053
	50.157	53.079

As contingências trabalhistas são compostas, em sua maioria, por processos contra prestadores de serviço, nos quais as empresas consolidadas constam como parte passiva de forma subsidiária ou solidária. Nos casos em que os prestadores de serviço são considerados solventes e possuem capacidade financeira para suportar estes passivos, consideramos estas contingências com probabilidade de perda possível.

As contingências cíveis são compostas por discussões com fornecedores de insumos ou prestadores de serviço e clientes em temas variados.

As contingências tributárias são compostas por discussões de IPTU de unidades de clientes e ISS junto à Prefeitura de São Paulo.

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 data do habite-se.

A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Diretoria 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

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 e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas. Em 31 de março de 2025, o saldo provisionado de garantia é de R\$40.916, sendo que R\$12.527 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$28.389 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	40.748
(+) Adições	3.192
(-) Reversões	(38)
(-) Pagamentos	(2.753)
Saldo em 31 de março de 2024	41.149
(+) Adições	13.151
(-) Reversões	(1.869)
(-) Pagamentos	(11.374)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	41.057
(+) Adições	3.534
(-) Reversões	(84)
(-) Pagamentos	(3.591)
Saldo em 31 de março de 2025	40.916

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 31 de março de 2025, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$557.871 (R\$557.153 em 31 de dezembro de 2024), representado por 334.150.965 (334.150.965 em 31 de dezembro de 2023) 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.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 18 de março de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$25.971, passando o capital social da Companhia de R\$531.182 para R\$557.153, sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia no valor de R\$25.971 (Nota 12), referentes aos dividendos a que fazem jus declarados nesta Assembleia.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 19 de março de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$718, passando o capital social da Companhia de R\$557.153 para R\$557.871, sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia no valor de R\$718 (Nota 12), referentes aos dividendos a que fazem jus declarados nesta Assembleia.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

11.2. Reserva de capital

A Reserva de Capital da Companhia, em 31 de março de 2025, totalizou R\$1.919.551 (R\$1.919.551, em 31 de dezembro de 2024), sendo R\$1.912.419 resultado da incorporação da parcela cindida da sua antiga controladora e R\$7.132 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

11.3. Reserva legal

O estatuto social prevê que a Reserva Legal é constituída mediante a destinação 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 Investimentos não excederá 80% do valor do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

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.

No período findo em 31 de março de 2025, a Companhia por meio de suas Controladas realizou a destinação e pagamento de R\$131 de dividendos para os acionistas não controladores.

11.6. Plano de investimentos

O Plano de Investimentos ("Plano") da Companhia 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 os Executivos Elegíveis adquiriram suas Opções pelo seu valor justo e os termos de suas outorgas onerosas preveem prazos de carência determinados, a contraprestação pela venda de tais Opções foi reconhecida em constituição de reserva na Companhia, não cabendo, portanto, o reconhecimento de qualquer despesa adicional.

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.

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, se e quando exercida, dará direito à subscrição ou compra, conforme o caso, de 1 (uma) ação.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Vale dizer que as Opções adquiridas e pagas pelos Executivos Elegíveis no momento inicial lhes dão o direito imediato sobre as Opções e enquanto os Executivos Elegíveis tiverem vínculo com a Companhia. Porém, na hipótese de desligamento, 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 Investimentos e/ou outras determinadas pelo Conselho de Administração.

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

	Preço médio das Opções	Controlado e Consolidado	
		03-2025	12-2024
Em circulação no início do exercício	Opções 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);	15.614.648	16.942.416
Outorgadas durante o exercício		-	-
Com direito prescrito durante o exercício		-	(1.327.768)
Exercidas durante o exercício		-	-
Expiradas durante o exercício		-	-
Em circulação no final do exercício	Opções 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);	15.614.648	15.614.648
Exercíveis no final do exercício		-	-

Em novembro de 2024, houve a saída de um executivo do Plano de Investimentos, resultando no cancelamento de 1.327.768 Opções.

Não houve nenhuma mudança durante o período findo em 31 de março de 2025 e no exercício de 2024, sendo mantidas todas as regras e restrições, divulgadas na Nota 14.6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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 período.

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. Conforme orientações descritas no CPC 41 – Resultado por Ação, o prejuízo possui efeito antidiluidor no cálculo do lucro por ação.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Controladora e Consolidado	
	03-2025	03-2024
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	(28.118)	8.371
Média ponderada de ações ordinárias	334.150.965	334.150.965
Efeito de diluição oriundo das opções de ações (a)	15.614.648	16.942.416
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	349.765.613	351.093.381
Lucro (prejuízo) líquido básico por ação	(0,0841)	0,0251
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação	(0,0841)	0,0238

(a) Plano de investimentos (Nota 11.6).

11.8. Participação de acionistas não controladores

Em 29 de janeiro de 2024, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de ações com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda., adquirindo o percentual de 30,77% da participação da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., passando a deter a totalidade de seu capital social votante. O preço de aquisição foi de R\$50.100, com reconhecimento de mais valia de R\$5.542, o montante de R\$10.000 foi pago no ato da assinatura do contrato de compra e venda de ações e R\$40.100 por meio de compensação de créditos detidos pela Companhia. A Companhia passou a consolidar a totalidade dos componentes dos ativos, passivos e resultados da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A., o efeito da participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido na data de aquisição da participação é de R\$ 39.095.

No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia por meio de sua Controlada Tamboré Urbanismo Ltda., realizou a alienação de 12,50% de participação societária de nove controladas indiretas no montante de R\$410. A operação visa o futuro desenvolvimento de projetos do segmento de Loteamento em parceria com a TEP Empreendimentos e Participações Ltda.

As entidades controladas nas quais a Companhia possui participação de acionistas não controladores em sua posição patrimonial consolidada estão divulgadas na nota explicativa de investimentos (Nota 6.1).

12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	12.612	12.612
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	10.001	10.001
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	26	2.426
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	-	1.000	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	200	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	79.731	51.492	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.434	-	-
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	649	-	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	77	-	-
	84.814	56.003	23.839	25.039
Circulante	-	-	23.839	25.039
Não Circulante	84.814	56.003	-	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2023
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	12.612	12.612
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	10.001	10.001
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	26	2.426
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.434	-	-
	4.434	4.434	22.639	25.039
Circulante	-	-	22.639	25.039
Não Circulante	4.434	4.434	-	-

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

(b) Em 16 de julho de 2024, a Companhia celebrou um contrato de mútuo com a sua controlada TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. no valor total de R\$150.000, com a finalidade exclusiva do financiamento da construção do empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido na cidade do Rio de Janeiro. Sobre o valor do mútuo incidem juros de CDI + 2% a.a., calculados a partir da data do desembolso até o efetivo pagamento, com prazo limite até 31 de dezembro de 2027. Os recursos financeiros do mútuo são liberados de acordo com a necessidade da mutuária, no período de três meses, findo em 31 de março de 2025, a Companhia liberou o montante de R\$25.994 e apropriou R\$2.245 de juros.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Dividendos				
TGR Engenharia Ltda.	4.066	4.066	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.283	2.283	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	151	151	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	3	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	504	-	-
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	718
	6.883	7.388	-	718

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Dividendos				
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.283	2.283	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	166	166
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	151	151
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	718
	2.667	2.667	317	1.035

Os saldos e as transações entre as Companhia e suas controladas foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nas demonstrações financeiras.

Remuneração da Administração

Em 19 de março de 2025, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite da remuneração global dos Administradores para o exercício de 2025 no valor de até R\$20.800, 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	
	03-2025	03-2024
Remuneração base	2.036	1.746
Remuneração variável	4.988	4.778
	7.024	6.524

Outras transações

Dois imóveis na cidade do Rio de Janeiro, onde se situam parte das instalações administrativas da Companhia, são locados junto a empresa do Grupo Brookfield, sendo que para um imóvel foi atribuído o custo mensal de R\$41 e para o outro foi atribuído custo mensal de R\$17 no período findo em 31 de março de 2025 (R\$ 41 e R\$17 em 31 de dezembro de 2024), reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são respectivamente de doze anos e cinco anos, com término previsto para 31 de maio de 2028 e 30 de novembro de 2027, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel.

O imóvel das instalações administrativas da Companhia na cidade de São Paulo é locado junto a um Fundo de Investimento Imobiliário do Grupo Brookfield. O custo mensal atribuído em 31 de março de 2025 é de R\$463 (R\$463 em 31 de dezembro de 2024), reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA. O prazo de locação é de 6 anos, com término previsto para 13 de setembro de 2029.

As receitas oriundas de comissão de vendas e contratos de gerenciamento realizadas pelas empresas TG Vendas e TGR Engenharia, no montante de R\$14.260 em 31 de março de 2025 (R\$23.303 em 31 de março de 2024), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo eliminados os lucros não realizados.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

13. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	03-2024	03-2025	03-2024
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	-	-	184.037	309.404
Receita de venda de terreno (b)	-	-	14.000	-
Receita de serviços prestados (c)	-	300	736	4.622
(Provisão) reversão para distratos	-	-	6.438	11.532
Receita operacional bruta	-	300	205.211	325.558
(-) Impostos sobre as receitas	-	(43)	(4.169)	(7.275)
Receita operacional líquida	-	257	201.042	318.283

- (a) 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.
- (b) Conforme descrito na nota de investimentos (Nota 6.1), em 28 de março de 2025, a Companhia realizou a venda de quotas da TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda., detentora de um terreno localizado no município de Santana de Parnaíba. O preço total referente a alienação de quotas é de R\$14.000. Para fins de consolidação, o valor de venda foi reclassificado para a rubrica de receita operacional líquida e o custo do estoque no valor de R\$13.300 foi reconhecido na rubrica de custos operacionais (Nota 14).
- (c) Refere-se a prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

14. Custos operacionais

	Consolidado	
	03-2025	03-2024
Construções	(68.912)	(100.635)
Terrenos	(24.646)	(68.840)
Incorporação	(4.901)	(7.077)
Gerenciamento de obra	(2.583)	(9.815)
Permutas	(13.876)	(16.545)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(13.157)	(15.946)
Custo de venda do terreno (a)	(13.300)	-
Provisão para distratos	(4.717)	(7.746)
Mão de obra	(17.604)	(15.975)
Redução ao valor realizável líquido (b)	594	1.281
Provisão para garantia	(2.288)	(2.478)
Outros custos de incorporação	82	(48)
	(165.308)	(243.824)

- (a) Conforme descrito na nota de Receita operacional líquida (Nota 16), custo reconhecido da venda de terrenos.
- (b) Baixa do valor realizável líquido referente à venda do estoque de imóveis a comercializar.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 2.2.2 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 demonstrações financeiras 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:

	Consolidado	
	03-2025	03-2024
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.597.615	2.160.294
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.051.519	1.528.622
Receita de vendas a apropriar (a-b)	546.096	631.672
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	867	(3.722)
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(12.834)	(13.547)
Receita indenização por distratos	(532)	(662)
Total provisão para distratos	(12.499)	(17.931)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.107.716	1.589.952
(b) Custo de construção incorridos	(738.902)	(1.120.762)
Encargos financeiros apropriados	(16.563)	(23.717)
(c) Distratos - custos de construção	12.379	12.608
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	381.193	481.798
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	66,71%	70,49%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.069.693	1.274.049
(b) Custo de construção Incorridos	(616.050)	(774.489)
Encargos financeiros apropriados	(12.898)	(14.426)
Total	(628.948)	(788.915)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	453.643	499.560

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. Estes são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

16. Despesas com vendas

	Consolidado	
	03-2025	03-2024
Comissão de vendas	(3.764)	(5.849)
Despesas comerciais	(3.666)	(2.955)
Estandes de vendas	(7.377)	(5.863)
Promoção e propaganda	(15.233)	(12.945)
Reversão (provisão) para perdas de créditos esperadas	(153)	194
	(30.193)	(27.418)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	03-2024	03-2025	03-2024
Despesas com pessoal	-	-	(20.257)	(21.433)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(4.159)	(4.975)
Despesas com assessoria e consultoria	(137)	(125)	(3.290)	(5.410)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(65)	(23)	(308)	(364)
Despesas com viagens	-	-	(326)	(482)
Impostos e taxas	(614)	(822)	(886)	(1.261)
Depreciação e amortização	(656)	(693)	(2.199)	(4.013)
Outras despesas	(304)	(320)	(612)	(1.169)
	(1.776)	(1.983)	(32.037)	(39.107)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	03-2024	03-2025	03-2024
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(1.800)	(9.232)	(3.347)	(9.387)
Despesas bancárias	(143)	(200)	(135)	(56)
Outras despesas financeiras	(336)	(139)	(712)	(468)
Juros arrendamentos	(535)	(592)	(704)	(683)
Total da despesa financeira	(2.814)	(10.163)	(4.898)	(10.594)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.962	1.850	9.003	11.151
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	441	-	1.586	1.192
Juros sobre contrato de mútuo	2.245	-	-	-
Atualização monetária	2.160	-	5.694	263
Outras receitas financeiras	-	10	1.007	995
Total da receita financeira	6.808	1.860	17.290	13.601
Resultado financeiro líquido	3.994	(8.303)	12.392	3.007

- (a) Os juros e custos com captação de debêntures capitalizados na Controladora, estão classificados na rubrica de investimentos (Nota 6). Para fins de consolidação, os juros e custos com captação de debêntures capitalizados são reclassificados para a rubrica de estoques de imóveis a comercializar e a apropriação dos juros e custos com captação de debêntures para rubrica de custos operacionais. Os encargos financeiros dos empréstimos de construção são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	03-2024	03-2025	03-2024
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	(1.782)	-
Despesas com demandas judiciais	(120)	(91)	(3.003)	(2.368)
Gastos com unidades concluídas	-	-	(4.300)	(2.718)
Provisão para garantia	-	-	(1.162)	(676)
Custas judiciais	(8)	(79)	(1.380)	(900)
Provisão redução ao valor realizável líquido	-	-	290	(143)
Amortização de mais valia	(31)	60	-	-
Ganho com venda de participação societária (a)	669	-	-	-
Gastos com terrenos mantidos para venda	(2.418)	(454)	(3.947)	(898)
Outros	(338)	102	(514)	150
	(2.246)	(462)	(15.798)	(7.553)

- (a) Ganho na alienação de quotas da Venda de quotas da TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda., conforme mencionado na nota explicativa Receita operacional líquida (Nota 13), para fins de consolidação, o valor de venda foi reclassificado para a rubrica de receita operacional líquida (Nota 13) e o custo foi reconhecido na rubrica de custos operacionais (Nota 14).

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) pode ser conciliado com o resultado contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	03-2025	03-2024	03-2025	03-2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(28.069)	8.371	(20.475)	18.249
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	9.543	(2.846)	6.962	(6.205)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	(9.533)	6.413	3.205	5.053
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	(2.798)	6.909
Créditos fiscais não constituídos	-	(3.531)	(16.025)	(20.260)
Outras diferenças permanentes	(59)	(36)	976	4.650
Imposto de renda e contribuição social	(49)	-	(7.680)	(9.853)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(49)	-	(7.558)	(8.727)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	(122)	(1.126)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(49)	-	(7.680)	(9.853)
Taxa efetiva	(0,17%)	0,00%	(37,51%)	53.99%

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26.285	28.185
	26.285	28.185
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9.080	10.858
Pis e Cofins diferidos	10.371	12.147
	19.451	23.005
Circulante	8.422	9.844
Não circulante	11.029	13.161

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

	Consolidado	
	03-2025	12-2024
Prejuízo fiscal e base negativa	26.285	28.185
Dif. de critérios IN 84/1.979	(9.080)	(10.858)
Total débitos diferidos líquidos	17.205	17.327
Ativo diferido	26.285	28.185
Passivo diferido	(9.080)	(10.858)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

As empresas do grupo 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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	
	03-2025	12-2024	03-2025	12-2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	319.571	318.723	719.405	740.486
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(48.701)	(91.897)	(266.635)	(319.829)
Dívida Líquida	270.870	226.826	452.770	420.657
Patrimônio Líquido	2.696.590	2.723.990	2.700.029	2.727.559
	10%	8%	17%	15%

21.2. Risco de mercado

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

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

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

21.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

21.4. Gestão de risco de crédito

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

O contas a receber de clientes está composto por um grande número de clientes com diferentes capacidades econômico-financeiras localizados principalmente em São Paulo e no 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 Diretoria 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, bem como pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

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

Controladora					
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 03-2025
Debêntures (Nota 7)	319.571	244.536	171.177	-	415.713
Fornecedores	818	818	-	-	818
Arrendamento mercantil	15.845	2.798	5.530	12.690	21.018
Saldo em 31 de março de 2025	336.234	248.152	176.707	12.690	437.549

Consolidado					
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 03-2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	719.405	343.003	456.573	55.551	855.127
Fornecedores	92.657	92.657	-	-	92.657
Arrendamento mercantil	21.923	4.418	14.542	9.500	28.460
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	330.089	113.862	212.680	19.881	346.423
Saldo em 31 de março de 2025	1.164.074	553.940	683.795	84.932	1.322.667

21.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para a 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 2025. Conforme segue:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II <variação 50%
CDI	14,15%	17,69%	21,23%	10,61%	7,08%
IGP-M	5,07%	6,34%	7,61%	3,80%	2,54%
INCC	6,78%	8,47%	10,17%	5,08%	3,39%
TR	2,07%	2,59%	3,11%	1,55%	1,04%
IPCA	5,65%	7,06%	8,48%	4,24%	2,83%

Ativos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos financeiros, a Companhia utilizou o CDI acumulado para os próximos 12 meses, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano, divulgadas pela B3 (Brasil Bolsa Balcão).

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

Para a carteira de contas a receber performada, estabeleceu-se o cenário provável com base no IPCA 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 Itaú.

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 3,10-% a.a. a 3,30-% a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 0,60 % 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 8,82% até 10,45% 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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Para o item iii), definiu-se a taxa provável para a TR o percentual de 2,07% ao ano, 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 2025

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

		Controladora			
		Posição 03-2025	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	48.642	6.883	5.162	3.441
Total dos ativos com riscos financeiros		48.642	6.883	5.162	3.441

Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	818	116	145	174
Debêntures	CDI	323.705	45.804	57.255	68.706
Arrendamento mercantil	IPCA	15.845	895	1.119	1.343
Total dos passivos com riscos financeiros		340.368	46.815	58.519	70.223

		Consolidado			
		Posição 03-2025	Cenário Provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	262.805	37.187	27.890	18.593
Contas a receber (carteira performada)	IPCA	155.341	8.777	6.583	4.388
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	335.947	22.776	17.082	11.388
Total dos ativos com riscos financeiros		754.093	68.740	51.555	34.369

		Consolidado			
		Posição 03-2025	Cenário Provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	38.347	5.426	6.783	8.139
Empréstimos de construção	TR	361.487	7.483	9.353	11.224
Debêntures	CDI	323.705	45.804	57.255	68.706
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	317.881	21.551	26.939	32.327
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	4.916	249	312	374
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	7.292	412	515	618
Arrendamento mercantil	IPCA	19.567	1.106	1.382	1.658
Arrendamento mercantil	IGP-M	2.356	119	149	179
Total dos passivos com riscos financeiros		1.075.551	82.150	102.688	123.225

21.7. Mensuração do valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis aplicáveis 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;

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de março de 2025:

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 03-2025	Valor justo 03-2025	Valor contábil 03-2025	Valor justo 03-2025	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	48.642	48.642	262.805	262.805	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	492.083	508.057	3
	<u>48.642</u>	<u>48.642</u>	<u>754.888</u>	<u>770.862</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	319.571	319.571	719.405	719.404	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	330.089	346.423	3
	<u>319.571</u>	<u>319.571</u>	<u>1.049.494</u>	<u>1.065.827</u>	
	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 12-2024	Valor justo 12-2024	Valor contábil 12-2024	Valor justo 12-2024	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	91.759	91.759	305.643	305.643	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	589.902	606.667	3
	<u>91.759</u>	<u>91.759</u>	<u>895.545</u>	<u>912.310</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	318.723	318.723	740.486	729.905	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	351.265	369.754	3
	<u>318.723</u>	<u>318.723</u>	<u>1.091.751</u>	<u>1.099.659</u>	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 Diretoria 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.

	Consolidado 03-2025		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	181.967	19.075	201.042
Custo de vendas e serviços	(147.119)	(18.189)	(165.308)
Lucro bruto	34.848	886	35.734
Despesas operacionais	(72.233)	(5.795)	(78.028)
Participação em empresas coligadas	9.427	-	9.427
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(27.958)	(4.909)	(32.867)
Resultado financeiro líquido	11.263	1.129	12.392
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(16.695)	(3.780)	(20.475)
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(7.422)	(258)	(7.680)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(24.117)	(4.038)	(28.155)
Depreciação	(2.165)	(34)	(2.199)
Ativo total	3.860.182	381.651	4.241.833
Passivo total	1.476.597	65.207	1.541.804
Patrimônio líquido	2.383.585	316.444	2.700.029

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Consolidado 03-2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	305.913	12.370	318.283
Custo de vendas e serviços	(235.885)	(7.939)	(243.824)
Lucro bruto	70.028	4.431	74.459
Despesas operacionais	(67.997)	(6.081)	(74.078)
Participação em empresas coligadas	14.861	-	14.861
Lucro operacional antes do resultado financeiro	16.892	(1.650)	15.242
Resultado financeiro líquido	1.149	1.858	3.007
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	18.041	208	18.249
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(9.188)	(665)	(9.853)
Lucro líquido do período	8.853	(457)	8.396
Depreciação	(3.962)	(51)	(4.013)
Ativo total	4.017.576	409.454	4.427.030
Passivo total	1.640.753	50.190	1.690.943
Patrimônio líquido	2.376.823	359.264	2.736.087

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 31 de março de 2025 está demonstrada a seguir:

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	182.205
Risco de engenharia	1.237.689
Outros	158.613
	<u>1.578.507</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre maio de 2025 e outubro de 2027. A Companhia mantém em 31 de março de 2025 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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

No período de três meses, findo em 31 de março de 2025, a Companhia realizou transação não envolvendo caixa de aumento de capital no valor de R\$718 mediante a capitalização de créditos (dividendos) detidos pelos acionistas contra a Companhia (R\$25.971 em 31 de março de 2024). Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa.

25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 03-2025		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2025	5.265	93.355	418.911
2026	6.899	110.899	337.590
2027	6.796	109.915	74.480
Após 2027	9.500	15.920	3.489
	28.460	330.089	834.470

Os montantes se referem a contratos para aquisição de terrenos ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos, bem como contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de março de 2025. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 31 de março de 2025, a Companhia possui contrato de fiança para a garantia da obrigação de pagamento do saldo em aberto de R\$ 189.105, referente a contrato de aquisição de terreno da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. A comissão de fiança é de 3,5% ao ano, calculado de forma linear sobre o valor atualizado da fiança, com base em um ano de 360 dias.

Em 31 de março de 2025, a Companhia possui compromissos de R\$168.300 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas e Administradores da
Tegra Incorporadora S.A.

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 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 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 o Pronunciamento Técnico CPC 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), 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 o Pronunciamento Técnico CPC 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas

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 CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, VI DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/22

São Paulo, 13 de maio de 2025.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revisamos, discutimos e concordamos com as informações financeiras trimestrais - ITR da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2025.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, V DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/22

São Paulo, 13 de maio de 2025.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º 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 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, que revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S Ltda., expressas no relatório sobre a revisão das informações financeiras trimestrais - ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2025.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Woly nec
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores