

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 30/06/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	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 30/06/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	101

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2025
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 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.055.299	3.128.519
1.01	Ativo Circulante	118.815	129.272
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	88.565	91.897
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.073	6.490
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.801	2.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.376	28.520
1.01.08.03	Outros	20.376	28.520
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	2.818	7.388
1.01.08.03.03	Outros ativos	17.558	21.132
1.02	Ativo Não Circulante	2.936.484	2.999.247
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	187.384	60.003
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	187.384	56.003
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	187.384	56.003
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	4.000
1.02.02	Investimentos	2.738.312	2.927.146
1.02.03	Imobilizado	10.788	12.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.055.299	3.128.519
2.01	Passivo Circulante	267.801	121.751
2.01.02	Fornecedores	486	887
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	486	887
2.01.03	Obrigações Fiscais	182	66
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	182	66
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	182	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	240.398	79.289
2.01.04.02	Debêntures	240.398	79.289
2.01.05	Outras Obrigações	26.735	41.509
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	23.841	25.039
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.841	25.039
2.01.05.02	Outros	2.894	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	2.894	2.705
2.01.05.02.06	Adiantamentos de clientes	0	12.957
2.02	Passivo Não Circulante	116.109	282.778
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	79.811	239.434
2.02.01.02	Debêntures	79.811	239.434
2.02.02	Outras Obrigações	12.291	13.795
2.02.02.02	Outros	12.291	13.795
2.02.02.02.03	Arrendamento mercantil	12.291	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	2.671.389	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	-53.319	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	334	591
3.01.01	Receita operacional líquida	0	0	334	591
3.03	Resultado Bruto	0	0	334	591
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-29.241	-61.304	18.584	35.001
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.920	-3.696	-2.110	-4.093
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.045	-4.291	-2.242	-2.704
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-25.276	-53.317	22.936	41.798
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-29.241	-61.304	18.918	35.592
3.06	Resultado Financeiro	4.103	8.097	-8.193	-16.496
3.06.01	Receitas Financeiras	7.102	13.910	1.947	3.807
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.999	-5.813	-10.140	-20.303
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-25.138	-53.207	10.725	19.096
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-63	-112	0	0
3.08.01	Corrente	-63	-112	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-25.201	-53.319	10.725	19.096
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-25.201	-53.319	10.725	19.096
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0754	-0,1596	0,0321	0,0571
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0754	-0,1596	0,0305	0,0544

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-25.201	-53.319	10.725	19.096
4.03	Resultado Abrangente do Período	-25.201	-53.319	10.725	19.096

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.634	169.024
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	400	-882
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-53.207	19.096
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.310	1.397
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	53.317	-41.798
6.01.01.04	Amortização da mais valia	183	429
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	1.378	300
6.01.01.06	Juros e variação monetária	-3.115	18.474
6.01.01.08	Juros/Atualização sobre arrendamentos	1.065	1.218
6.01.01.09	Perda na alienação/baixa de imobilizado	0	2
6.01.01.10	Ajuste a valor presente do contas a receber	-531	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-26.034	169.906
6.01.02.01	Tributos a compensar	-1.583	-598
6.01.02.02	Despesas antecipadas	564	552
6.01.02.03	Outros ativos	6.207	-320
6.01.02.04	Partes relacionadas (ativo)	-47.566	4.536
6.01.02.05	Fornecedores	-401	296
6.01.02.06	Impostos e contribuições correntes e diferidos	4	-3
6.01.02.07	Recebimento e adiantamento de dividendos	38.868	177.110
6.01.02.08	Outros passivos	-90	0
6.01.02.09	Juros pagos	-20.839	-17.849
6.01.02.10	Partes relacionadas (passivo)	-1.198	-332
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	0	6.514
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.682	-136.451
6.02.01	(Aumento) redução de capital nas investidas	101.460	78.247
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	-204.049
6.02.04	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	0	-649
6.02.06	Mútuo com partes relacionadas	-78.093	0
6.02.07	Venda de participação societária	1.315	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.380	0
6.03.11	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-2.380	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.332	32.573
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.897	70.296
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	88.565	102.869

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	-53.319	0	-53.319
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-53.319	0	-53.319
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.871	1.919.551	247.286	-53.319	0	2.671.389

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	19.096	0	19.096
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.096	0	19.096
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.153	1.919.551	244.979	19.096	0	2.740.779

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	669	690
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	690
7.01.02	Outras Receitas	669	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.654	-4.653
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.654	-4.653
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.985	-3.963
7.04	Retenções	-1.310	-1.397
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.310	-1.397
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.295	-5.360
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-39.407	45.605
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-53.317	41.798
7.06.02	Receitas Financeiras	13.910	3.807
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-46.702	40.245
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-46.702	40.245
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.053	1.239
7.08.02.01	Federais	112	65
7.08.02.02	Estaduais	941	1.174
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.564	19.910
7.08.03.01	Juros	5.564	19.910
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-53.319	19.096
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-53.319	19.096

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	4.161.407	4.363.208
1.01	Ativo Circulante	2.772.272	2.881.088
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	253.708	319.829
1.01.03	Contas a Receber	397.622	499.323
1.01.03.01	Clientes	397.622	499.323
1.01.04	Estoques	2.030.452	1.957.126
1.01.06	Tributos a Recuperar	36.925	36.269
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.072	11.905
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	42.493	56.636
1.01.08.03	Outros	42.493	56.636
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	2.667	2.667
1.01.08.03.03	Outros ativos	39.826	53.969
1.02	Ativo Não Circulante	1.389.135	1.482.120
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	696.437	737.333
1.02.01.04	Contas a Receber	85.267	90.579
1.02.01.04.01	Clientes	85.267	90.579
1.02.01.05	Estoques	559.407	610.851
1.02.01.07	Tributos Diferidos	25.929	28.185
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.354	4.434
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	22.354	4.434
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.480	3.284
1.02.02	Investimentos	444.472	501.340
1.02.03	Imobilizado	40.783	36.960
1.02.04	Intangível	207.443	206.487

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	4.161.407	4.363.208
2.01	Passivo Circulante	703.542	659.352
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	34.849	36.771
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	34.849	36.771
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	34.849	36.771
2.01.02	Fornecedores	77.035	100.734
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	77.035	100.734
2.01.02.01.01	Fornecedores	77.035	100.734
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.473	20.605
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.473	20.605
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	7.318	9.844
2.01.03.01.03	Tributos correntes a pagar	7.155	10.761
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	324.826	193.866
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	84.428	114.577
2.01.04.02	Debêntures	240.398	79.289
2.01.05	Outras Obrigações	239.874	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	217.235	274.529
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	317	1.035
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	4.712	4.059
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	91.637	135.990
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	112.411	120.922
2.01.05.02.07	Outros passivos	8.158	12.523
2.01.06	Provisões	12.485	7.808
2.01.06.02	Outras Provisões	12.485	7.808
2.01.06.02.04	Provisões	12.485	7.808
2.02	Passivo Não Circulante	782.434	976.297
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	405.102	546.620
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	325.291	307.186
2.02.01.02	Debêntures	79.811	239.434
2.02.02	Outras Obrigações	329.154	374.116
2.02.02.02	Outros	329.154	374.116
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	116.976	125.883
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	16.738	17.890
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	195.440	230.343
2.02.03	Tributos Diferidos	10.094	13.161
2.02.04	Provisões	38.084	42.400
2.02.04.02	Outras Provisões	38.084	42.400
2.02.04.02.04	Provisões	37.955	42.400
2.02.04.02.05	Provisão para passivo a descoberto	129	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.675.431	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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
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	-53.319	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.042	3.569

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	248.482	449.524	325.545	643.828
3.01.01	Receita operacional líquida	248.482	449.524	325.545	643.828
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-198.729	-364.037	-259.224	-503.048
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-198.729	-364.037	-259.224	-503.048
3.03	Resultado Bruto	49.753	85.487	66.321	140.780
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-68.905	-137.506	-43.554	-102.771
3.04.01	Despesas com Vendas	-24.172	-54.365	-36.721	-64.139
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.019	-66.056	-32.673	-71.780
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-17.294	-33.092	9.683	2.130
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.580	16.007	16.157	31.018
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-19.152	-52.019	22.767	38.009
3.06	Resultado Financeiro	3.454	15.846	-269	2.738
3.06.01	Receitas Financeiras	7.798	25.088	12.183	25.784
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.344	-9.242	-12.452	-23.046
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-15.698	-36.173	22.498	40.747
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.466	-17.146	-11.501	-21.354
3.08.01	Corrente	-9.764	-17.322	-15.406	-24.133
3.08.02	Diferido	298	176	3.905	2.779
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-25.164	-53.319	10.997	19.393
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-25.164	-53.319	10.997	19.393
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-25.201	-53.319	10.725	19.096
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	37	0	272	297
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0754	-0,1596	0,0321	0,0571
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0754	-0,1596	0,0305	0,0544

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-25.164	-53.319	10.997	19.393
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-25.164	-53.319	10.997	19.393
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-25.201	-53.319	10.725	19.096
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	37	0	272	297

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 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-67.647	22.297
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-44.135	43.792
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-36.173	40.747
6.01.01.03	Depreciação e amortização	4.584	5.470
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	-1.241	7.703
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	-1.699	3.172
6.01.01.06	Provisão para demandas judiciais	6.390	4.932
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-35.997	-38.033
6.01.01.08	Provisão (reversão) de garantia	6.423	5.533
6.01.01.09	Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	-1.140	-1.154
6.01.01.10	Provisão para distrato – parcela de estoques	4.435	-3.323
6.01.01.11	Provisão (reversão) para perda adiantamentos a fornecedores	1.807	0
6.01.01.12	Reversão para créditos de liquidação duvidosa	29	-319
6.01.01.13	Provisão para distratos – parcela do contas a receber	-6.069	161
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-16.007	-31.018
6.01.01.15	Amortização da mais valia	183	429
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	1.378	300
6.01.01.17	Juros/Atualização sobre arrendamentos	1.412	965
6.01.01.18	Juros e variação monetária	27.550	48.227
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23.512	-21.495
6.01.02.01	Contas a receber	114.752	35.963
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	1.384	26.634
6.01.02.03	Tributos a compensar	-656	1.980
6.01.02.04	Despesas antecipadas	833	-2.421
6.01.02.05	Outros ativos	12.140	-2.990
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	0	11
6.01.02.07	Fornecedores	-23.699	-21.783
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-17.263	2.549
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-7.773	-7.174
6.01.02.10	Provisões	-12.581	-9.860
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	-1.922	-711
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-53.846	452
6.01.02.13	Recebimento e adiantamento de dividendos	28.672	20.794
6.01.02.14	Outros passivos	-4.365	-5.442
6.01.02.15	Juros pagos	-40.472	-41.794
6.01.02.16	Partes relacionadas (passivo)	-2.400	-1.736
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-16.316	-15.967
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	19.936	-23.316
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-6.476	-12.696
6.02.03	Aumento de capital nas investidas	44.332	7.000
6.02.04	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000
6.02.05	Mútuo com partes relacionadas	-17.920	0
6.02.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	-7.620

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-18.410	-31.786
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-195.128	-221.884
6.03.02	Aquisição de empréstimos e financiamentos	179.802	196.784
6.03.03	Pagamento de passivos com arrendamentos	-3.557	-3.857
6.03.07	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-239	-2.986
6.03.12	Aumento (redução) de capital aos acionistas não controladores	712	157
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-66.121	-32.805
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	319.829	402.874
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	253.708	370.069

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	712	1.430
5.04.01	Aumentos de Capital	718	0	0	0	0	718	712	1.430
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-53.319	0	-53.319	0	-53.319
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-53.319	0	-53.319	0	-53.319
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-239	-239
5.06.04	Dividendos pagos a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-239	-239
5.07	Saldos Finais	557.871	1.919.551	247.286	-53.319	0	2.671.389	4.042	2.675.431

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	-2.772	23.199
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	-2.929	-2.929
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.096	0	19.096	297	19.393
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.096	0	19.096	297	19.393
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-38.669	-38.669
5.06.04	Compra/venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-38.669	-38.669
5.07	Saldos Finais	557.153	1.919.551	244.979	19.096	0	2.740.779	4.066	2.744.845

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	453.841	677.901
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	458.476	657.992
7.01.02	Outras Receitas	-4.606	19.590
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-29	319
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-400.058	-538.761
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-306.890	-442.920
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-94.308	-96.995
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	1.140	1.154
7.03	Valor Adicionado Bruto	53.783	139.140
7.04	Retenções	-4.584	-5.470
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.584	-5.470
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	49.199	133.670
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.095	56.802
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.007	31.018
7.06.02	Receitas Financeiras	25.088	25.784
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	90.294	190.472
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	90.294	190.472
7.08.01	Pessoal	84.268	83.508
7.08.01.01	Remuneração Direta	65.238	66.032
7.08.01.02	Benefícios	13.284	12.180
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.746	5.296
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27.488	37.158
7.08.02.01	Federais	25.853	35.128
7.08.02.03	Municipais	1.635	2.030
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	31.857	50.413
7.08.03.01	Juros	31.857	50.413
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-53.319	19.393
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-53.319	19.096
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	297

Comentário do Desempenho

TEGRA
INCORPORADORA

2T25

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T25

São Paulo, 14 de agosto 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 segundo trimestre de 2025 (2T25). 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 2T25

Lançamentos
R\$106 milhões

20% vendido

Vendas Brutas
R\$306 milhões

+35% QoQ

Entregas
R\$195 milhões

73% no segmento de alta renda

Receita Líquida
R\$248 milhões

+24% QoQ

Margem REF
32,8%

+5,4 p.p. YoY

Endividamento
17,8%

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

Assistente de RI

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

Sumário

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

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

Mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador, marcado por novos aumentos nas taxas de juros, inflação persistente e incertezas globais, conseguimos crescer 35% em vendas brutas, 24% em receita líquida e recuperar 2,2 p.p. na margem bruta em relação ao trimestre anterior.

Como realizamos apenas um lançamento no final do trimestre, o volume de vendas brutas ficou 47% abaixo do registrado no mesmo trimestre do ano anterior, enquanto a receita líquida apresentou queda de 24% na mesma base de comparação. A menor diluição de despesas, somada às margens ainda pressionadas pela significativa participação das safras de 2021 e 2022, resultou em prejuízo neste segundo trimestre.

Olhando para o futuro, destacamos a quinta alta consecutiva da margem REF, que atingiu 32,8% no 2T25. Para o próximo trimestre, temos importantes lançamentos previstos, que deverão impulsionar nossos volumes de vendas e contribuir para a melhoria dos resultados.

Investimento no Futuro

No encerramento do trimestre, realizamos nosso primeiro lançamento do ano: o Tamboré Londrina, com VGV (% Tegra) de R\$ 106 milhões. Trata-se de um projeto de alto padrão que harmoniza natureza e urbanismo, oferecendo um estilo de vida completo com áreas verdes preservadas, lagos e espaços de convivência. Atualmente, o empreendimento encontra-se 20% vendido.

Além disso, avançamos na preparação de novos lançamentos no segmento de incorporação vertical, incluindo mais um projeto no complexo Caminhos da Lapa – a rua-jardim da cidade de São Paulo – e os últimos terrenos disponíveis no coração da Península, localizada na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Disciplina Operacional

No segundo trimestre, realizamos duas entregas: uma em Campinas, no segmento de incorporação vertical, e outra em Juiz de Fora, no segmento de desenvolvimento urbano, somando R\$ 195 milhões (% Tegra) em VGV de lançamento.

Após um volume recorde de entregas no final do ano passado e com menos lançamentos neste primeiro semestre, concentramos nossos esforços na comercialização de estoque pronto, que atingiu R\$ 252 milhões, um crescimento de 33% em relação ao primeiro semestre de 2024.

Solidez Financeira

Nossa receita líquida totalizou R\$ 248 milhões no 2T25, com recuperação de 2,2 p.p. na margem bruta frente ao trimestre anterior, atingindo 20,0%. Apesar de ainda pressionada pela predominância das safras de 2021 e 2022, essa melhora reflete o aumento da participação das safras de 2023 e 2024, que representaram 28% da receita líquida do período. A maior rentabilidade dessas safras também se reflete na margem REF, que alcançou 32,8%, marcando a quinta alta consecutiva do indicador.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

Mantivemos uma estrutura de capital sólida, com baixa alavancagem e alta liquidez. Apesar do consumo de caixa de R\$ 13 milhões, reduzimos a conta de terrenos a pagar em R\$ 22 milhões no trimestre, direcionando capital para os terrenos icônicos adquiridos nos últimos anos.

ESG

No trimestre, a Tegra foi destaque ESG no setor de Construção Civil e Imobiliário em premiação realizada pela revista Exame e foi reconhecida pelo IIA Brasil (Instituto dos Auditores Internos do Brasil) como uma das empresas que mais valorizam e apoiam a atuação da Auditoria Interna em sua estrutura organizacional, reforçando nosso compromisso com a transparência e a governança corporativa

Perspectivas

Apesar dos juros elevados e das turbulências externas, observamos resiliência do mercado imobiliário de média e alta renda, suportado por crescimento do PIB projetado em 2,2% para 2025, pelo Índice de Confiança do Consumidor (ICC), que atingiu 92,9 pontos entre os consumidores de maior poder aquisitivo e pelo nível de desemprego em patamares historicamente baixos.

Estamos nos preparativos finais para dois lançamentos importantes no segmento de incorporação vertical e seguimos empenhados na aceleração das vendas e na recuperação das margens. Para isso, contamos com um landbank diferenciado, uma equipe experiente e um balanço sólido, com o propósito de incorporar empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25
RESUMO DE INDICADORES

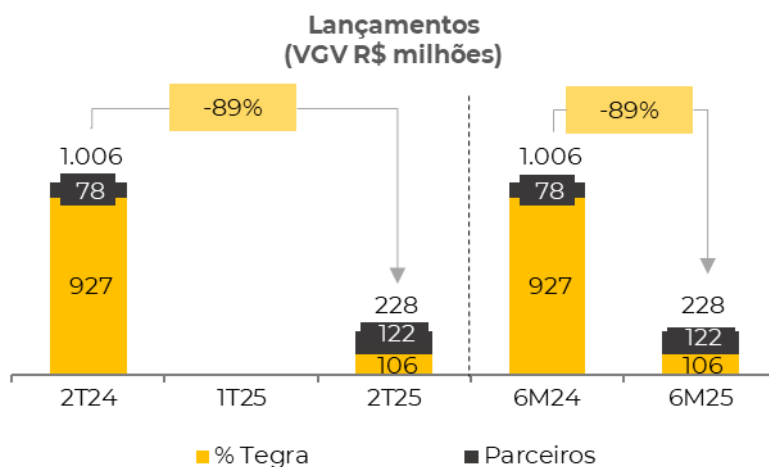
	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Dados Operacionais							
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	1	-	3	-67%	1	3	-67%
VGv lançamentos (100%)	227.600	-	1005.606	-77%	227.600	1005.606	-77%
VGv lançamentos (%Tegra)	105.550	-	927.227	-89%	105.550	927.227	-89%
Número de unidades lançadas	268	-	695	-61%	268	695	-61%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	350.642	277.145	658.637	-47%	627.786	1024.952	-39%
Vendas brutas (%Tegra)	306.143	226.985	573.495	-47%	533.128	909.490	-41%
Número de unidades vendidas	341	272	586	-42%	613	1014	-40%
VSO							
VSO bruto trimestral (%Tegra)	8,9%	6,5%	15,1%	-6,2 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto trimestral lançamentos (%Tegra)	8,3%	4,9%	25,0%	-16,7 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto LTM (%Tegra)	27,4%	30,5%	36,6%	-9,2 p.p.	n.a	n.a	n.a.
Distratos							
VGv distratos (100%)	38.313	58.922	50.598	-24%	97.235	87.818	11%
VGv distratos (%Tegra)	31.704	45.355	43.776	-28%	77.059	77.165	0%
Entregas							
Empreendimentos entregues	2	4	4	-50%	6	5	20%
VGv entregue (100%) (VGv de lançamento)	218.374	589.865	616.336	-65%	808.239	755.932	7%
VGv entregue (%Tegra) (VGv de lançamento)	195.122	384.225	616.336	-68%	579.348	755.932	-23%
Número de unidades entregues	420	571	800	-48%	991	947	5%
Banco de terrenos (VGv)							
Banco de terrenos - VGv (100%)	12.297.524	12.417.524	12.752.959	-4%	12.297.524	12.752.959	-4%
Banco de terrenos - VGv (%Tegra)	10.171.644	10.235.344	10.343.115	-2%	10.171.644	10.343.115	-2%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	248.482	201.042	325.545	-24%	449.524	643.828	-30%
Lucro bruto	49.753	35.734	66.321	-25%	85.487	140.780	-39%
Margem bruta	20,0%	17,8%	20,4%	-0,4 p.p.	19,0%	21,9%	-2,9 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	23,9%	24,3%	24,0%	-0,1 p.p.	24,1%	26,2%	-2,1 p.p.
Lucro líquido	(25.164)	(28.155)	10.997	n.a.	(53.319)	19.393	n.a.
Margem líquida	-10,1%	-14,0%	3,4%	-13,5 p.p.	-11,9%	3,0%	-14,9 p.p.
ROE LTM	-2,6%	-1,3%	3,7%	-6,3 p.p.	-2,6%	3,7%	-6,3 p.p.
ROE anualizado	-3,8%	-4,2%	1,6%	-5,4 p.p.	-3,9%	1,4%	-5,3 p.p.
Receitas a apropriar	514.698	546.096	740.831	-31%	514.698	740.831	-31%
Resultado a apropriar	168.951	177.282	202.789	-17%	168.951	202.789	-17%
Margem dos resultados a apropriar	32,8%	32,5%	27,4%	5,4 p.p.	32,8%	27,4%	5,4 p.p.
Dívida líquida / Patrimônio líquido	17,8%	16,8%	13,1%	4,7 p.p.	17,8%	13,1%	4,7 p.p.
Geração/consumo caixa (operacional)	(40.998)	(26.649)	44.948	n.a.	(67.647)	22.297	n.a.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

PERFORMANCE OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 2T25, a Tegra realizou seu primeiro lançamento do ano, no segmento de desenvolvimento urbano, o Tamboré Londrina, somando R\$106 milhões de VGV (% Tegra).



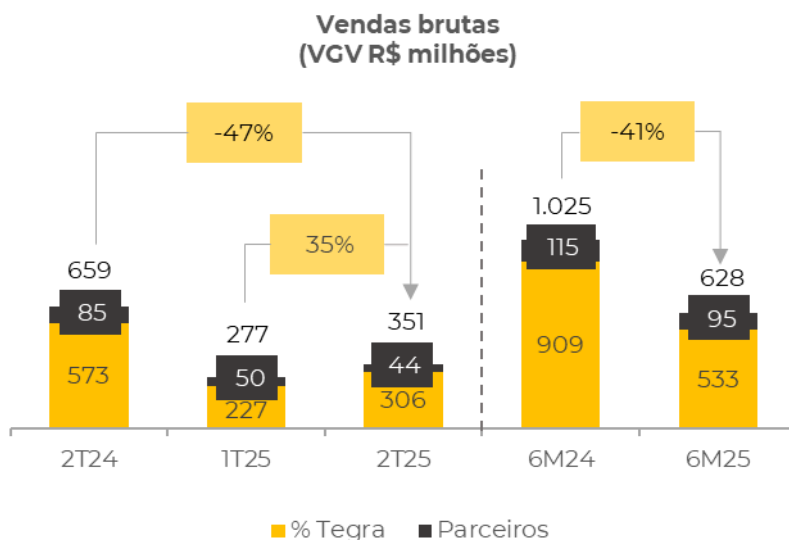
¹ % Tegra

(*) % de lotes vendidos até 08 de agosto de 2025

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

VENDAS BRUTAS

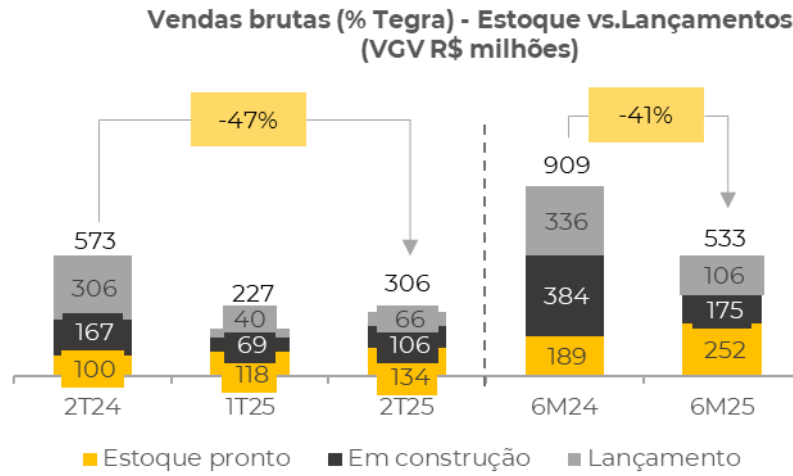
No 2T25, as vendas brutas somaram R\$306 milhões (% Tegra), acelerando 35% na comparação trimestral. No semestre, as vendas brutas atingiram R\$533 milhões (%Tegra), redução de 41% em comparação ao mesmo período de 2024, justificada principalmente pelo menor volume de lançamentos e cenário macroeconômico mais desafiador.



As vendas brutas de estoque pronto² representaram 44% do total vendido no 2T25, atingindo R\$134 milhões e crescendo 34% em uma comparação anual. Já as vendas de estoque em construção foram de R\$ 106 milhões, 35% das vendas totais e as vendas de lançamentos somaram R\$66 milhões, 21% das vendas totais. No semestre, a Companhia registrou vendas de estoque pronto de R\$252 milhões (%Tegra), aumento de 33% em relação ao mesmo período de 2024.

² 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 2T25



Em termos da localização dos empreendimentos, a cidade de São Paulo registrou 65% do total vendido (% Tegra), evidenciando a relevância desta praça nas vendas da Companhia, principalmente nas zonas sul e oeste. As cidades de Rio de Janeiro e Campinas registraram 21% e 13%, respectivamente. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	72.067	50.113	6.009	71
SP - Zona sul	148.966	128.233	8.929	137
SP - Zona leste	20.849	20.849	2.301	34
SP - Zona norte	922	922	119	2
Campinas	39.195	39.195	3.607	38
Rio de Janeiro	64.926	64.926	4.999	52
Total Tegra	346.925	304.238	25.965	334
Total Tamboré	3.717	1.905	2.758	7
Total	350.642	306.143	28.722	341

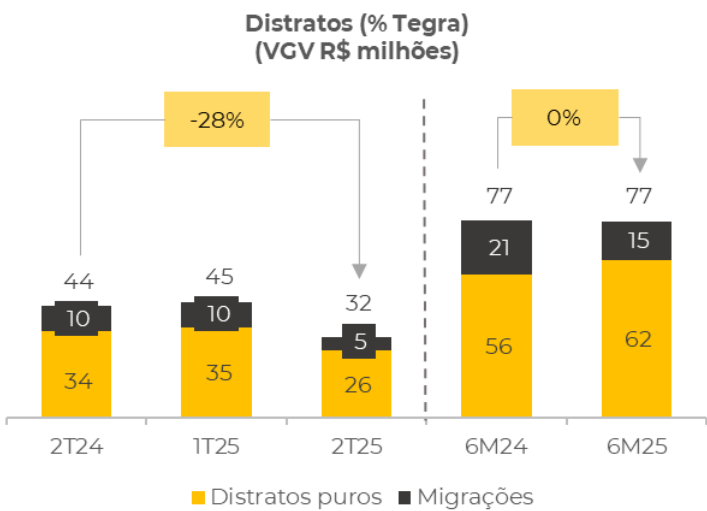
A tabela abaixo detalha as vendas realizadas do 2T25 por segmento. Novamente, o segmento de alta renda foi o destaque do trimestre, concentrando 71% do total de vendas do período:

Segmento	Vendas 100% (R\$ MM)	Vendas % Tegra (R\$ MM)	Área útil (m²)	Unidades(#)
Alto	242.083	216.418	16.041	189
Médio alto	63.037	46.015	5.318	76
Médio	41.805	41.805	4.606	69
Total Tegra	346.925	304.238	25.965	334
Total Tamboré	3.717	1.905	2.758	7
Total	350.642	306.143	28.722	341

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

No 2T25, o valor dos distratos foi de R\$32 milhões (% Tegra), redução de 28% frente ao mesmo período de 2024, evidenciando a gestão e controles da Companhia referentes a este tema. No semestre, os distratos totalizaram R\$77 milhões, se mantendo em linha com o ano anterior.



Cabe destacar que 17% dos distratos do 2T25 decorrem de clientes que terminaram seus contratos originais e migraram para outras unidades em estoque da Companhia, gerando R\$3 milhões em novas vendas.

Considerando os distratos totais, as vendas líquidas da Companhia somaram R\$274 milhões (% Tegra) no 2T25, totalizando R\$456 milhões no 6M25, redução de 45% na comparação anual.

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

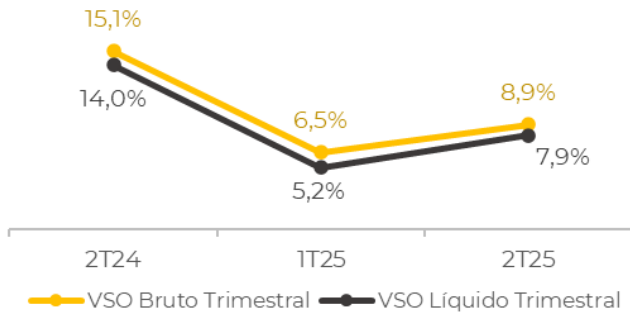
	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Distratos (R\$ mil)							
Vendas brutas	306.143	226.985	573.495	-47%	533.128	909.490	-41%
Distratos	(31.704)	(45.355)	(43.776)	-28%	(77.059)	(77.165)	0%
Distratos puros	(26.466)	(35.482)	(34.146)	-22%	(61.948)	(56.230)	10%
Migrações	(5.237)	(9.874)	(9.630)	-46%	(15.111)	(20.935)	-28%
Vendas líquidas	274.439	181.630	529.718	-48%	456.069	832.325	-45%
Distratos / Vendas brutas	10,4%	20,0%	7,6%	2,8p.p	14,5%	8,5%	6,0p.p

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

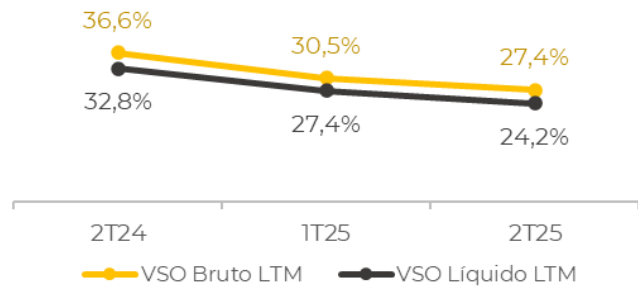
O índice de VSO bruto da Companhia atingiu 8,9% no 2T25, aumento de 2,4 p.p. frente ao trimestre anterior. Dessa forma, o VSO bruto dos últimos doze meses (LTM) totalizou 27,4%, 3,1 p.p. abaixo do 1T25. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais forte no segmento de estoque pronto (16,2%), seguido por lançamentos (8,3%) e pelo estoque em construção (5,8%).

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

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



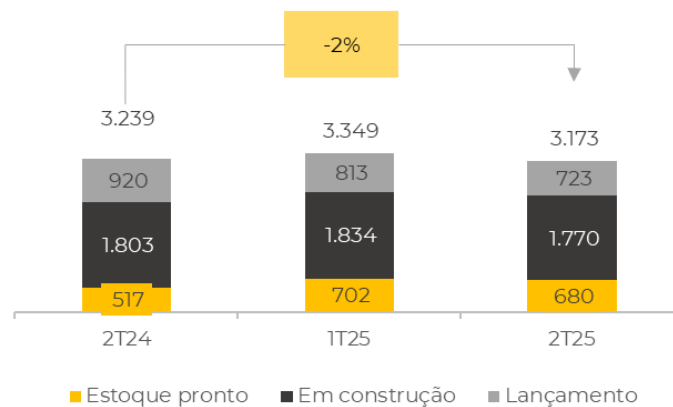
**Velocidade de vendas (VSO)
Últimos 12 meses (%)**



ESTOQUE

Ao final do 2T25, o estoque da Companhia somava R\$3,2 bilhões (% Tegra) em valor de mercado. O estoque pronto apresentou uma redução de 13% em relação ao 1T25, representando 21% do estoque total do período e refletindo o forte volume de entregas realizadas no 4T24 e 1T25.

**Abertura de estoque (% Tegra) - Valor de mercado
(VGV R\$ milhões)**



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

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24
Região				
SP - Zona oeste	238.240	280.492	348.069	-32%
SP - Zona sul	1.441.710	1.557.653	1.220.914	18%
SP - Zona leste	145.144	169.953	286.415	-49%
SP - Zona norte	1.135	2.161	11.961	-91%
Campinas	480.247	525.503	512.565	-6%
Rio de Janeiro	660.912	709.264	754.812	-12%
Total Tegra	2.967.388	3.245.026	3.134.736	-5%
Total Tamboré	205.422	103.821	104.604	96%
Total	3.172.810	3.348.847	3.239.339	-2%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

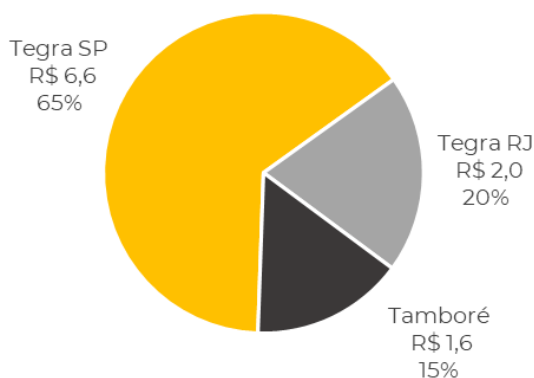
A tabela abaixo exhibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24
Segmento				
Alto	2.170.464	2.380.328	2.045.288	6%
Médio alto	455.814	497.128	538.473	-15%
Médio	341.109	367.570	550.975	-38%
Total Tegra	2.967.388	3.245.026	3.134.736	-5%
Total Tamboré	205.422	103.821	104.604	96%
Total	3.172.810	3.348.847	3.239.339	-2%

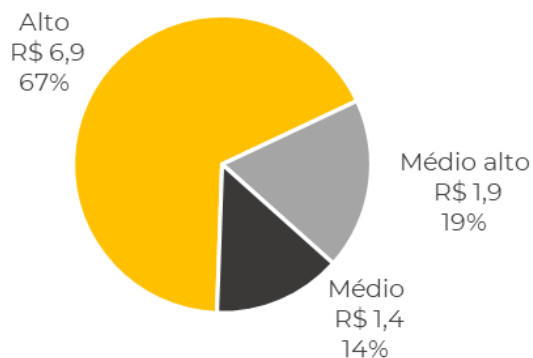
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

O banco de terrenos³ da Companhia totalizou R\$10,2 bilhões de VGV (% Tegra) no 2T25, sendo 65% para incorporação vertical nas cidades de São Paulo e Campinas, 20% para incorporação vertical na cidade do Rio de Janeiro e 15% 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 (74%) e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta (26%).

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



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

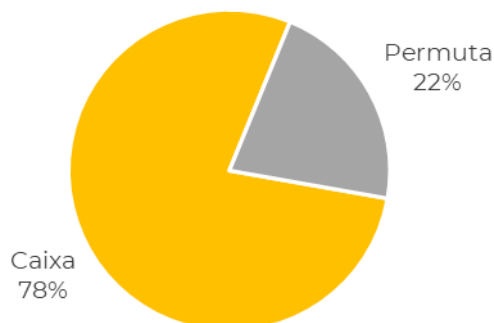


³ Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

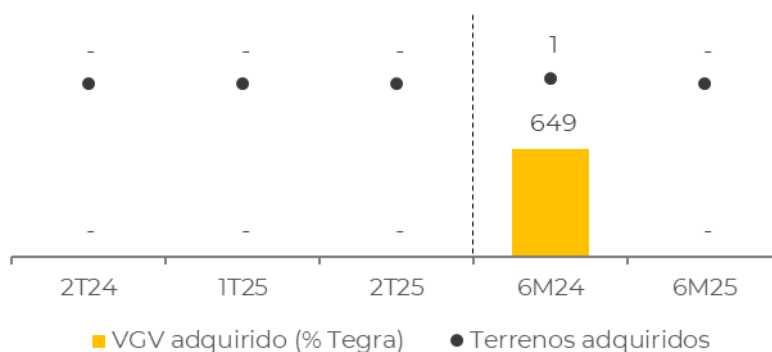
Cabe destacar que 22% do saldo a pagar de nosso banco de terrenos para incorporação vertical foi adquirido por meio de permutas, enquanto o restante foi adquirido em caixa. Se considerarmos as últimas 5 aquisições, uma foi realizada principalmente em permuta, uma aquisição foi paga parte em permuta e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

Forma de aquisição



Não houve aquisição de terreno no semestre, entretanto a Companhia opcionou um terreno na cidade do Rio de Janeiro, atualmente em processo de diligência jurídica e econômico-financeira, somando R\$579 milhões de VGV.

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



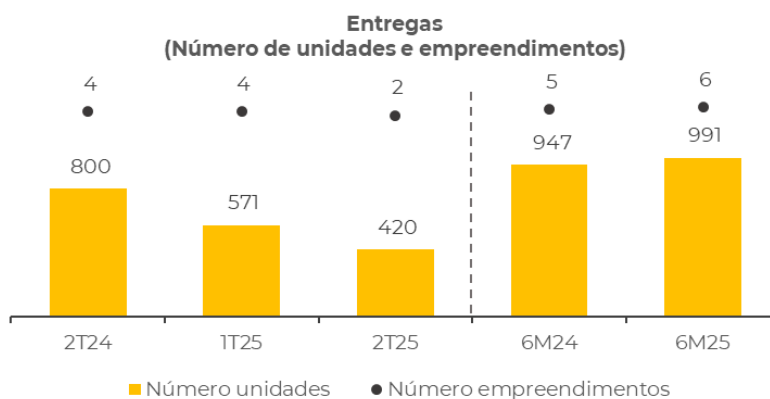
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

ENTREGAS

No 2T25, a Tegra entregou⁴ dois empreendimentos, sendo um na cidade de Campinas e um na cidade de Juiz de Fora. As entregas somaram R\$195 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), com mais detalhes na tabela abaixo. No semestre, as entregas totalizaram R\$579 milhões.

Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m²)	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)	%Tegra
Tamboré Juiz de Fora	Minas Gerais	abr-22	mai-25	120.641	76.141	52.889	332	69%
Yard Cambuí	Campinas	mar-22	jun-25	11.468	142.233	142.233	88	100%
Total Tegra				120.641	76.141	52.889	332	
Total Tamboré				11.468	142.233	142.233	88	
Total				132.109	218.374	195.122	420	

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

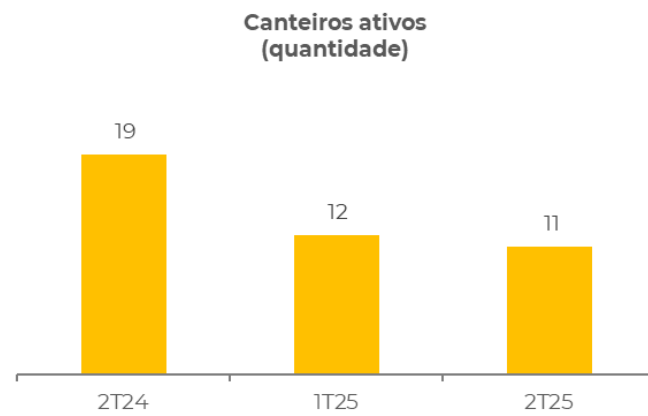


OBRAS EM ANDAMENTO

Ao final do 2T25, a Companhia administrava 11 canteiros de obras ativos, redução de um canteiro frente ao 1T25. Isso deve-se às duas entregas do período e ao início da obra do projeto Ampère Brooklin em São Paulo.

⁴ São considerados empreendimentos entregues aqueles com habite-se expedido

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

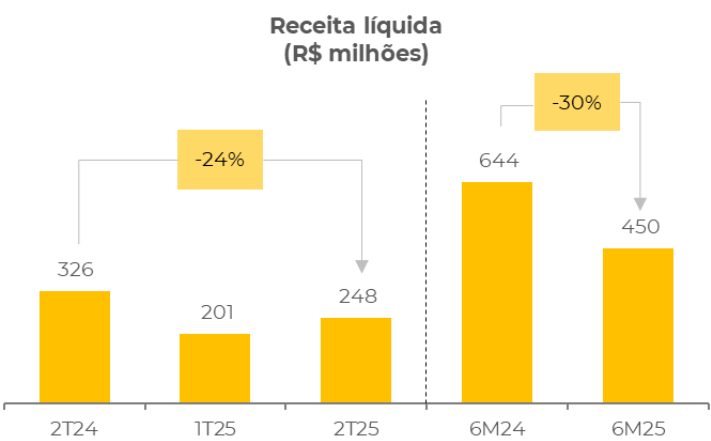


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

RECEITA LÍQUIDA

No 2T25, nossa receita líquida somou R\$248 milhões, um aumento de 24% frente ao 1T25 e uma redução de 24% comparado ao 2T24, refletindo as variações de vendas entre os períodos. Dessa forma, no 6M25, a receita líquida somou R\$450 milhões, redução de 30% frente ao primeiro semestre de 2024.



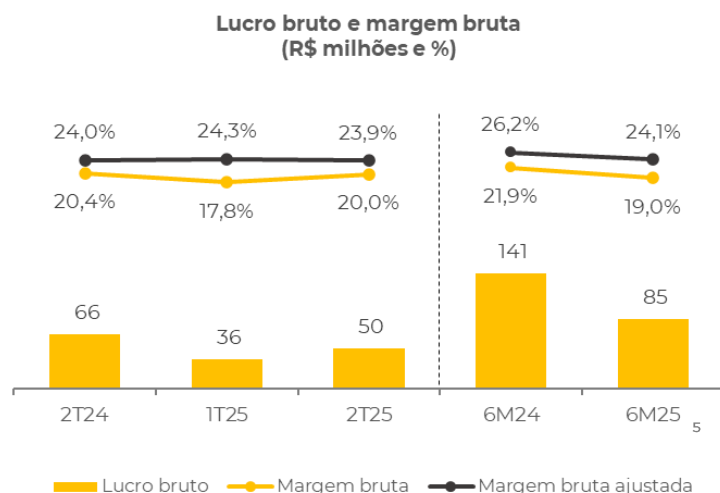
Na tabela abaixo, demonstramos a receita líquida por safra de lançamento. No 2T25, as safras mais representativas ainda foram as de 2021 e 2022, somando aproximadamente 65% da receita líquida do período, mas com um aumento na participação das safras de 2023 e 2024 frente ao trimestre anterior, atingindo 28%, frente a 21% no 1T25.

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Receita por safra de lançamento (R\$ mil)							
2024	38.317	21.211	68.323	-44%	59.528	68.323	-13%
2023	32.128	20.501	19.905	61%	52.629	38.680	36%
2022	106.558	72.292	82.217	30%	178.850	189.985	-6%
2021	54.870	58.056	126.055	-56%	112.926	245.333	-54%
2020	13.137	11.112	20.645	-36%	24.249	50.491	-52%
2019 ou anterior	2.044	3.126	6.096	-66%	5.170	44.875	-88%
Outros	1.429	14.744	2.305	-38%	16.173	6.141	163%
Total	248.483	201.042	325.545	-24%	449.524	643.828	-30%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 2T25, nosso lucro bruto atingiu R\$50 milhões, com margem bruta de 20,0%, recuperação de 2,2 p.p. frente ao trimestre anterior, refletindo o aumento da participação das safras de 2023 e 2024. No 6M25, o lucro bruto registrou R\$85 milhões, com uma margem bruta de 19,0%, queda de 2,9 p.p., em relação ao ano anterior, em decorrência da maior representatividade das safras dos lançamentos de 2021 e 2022, fortemente impactados pela alta do INCC nos últimos anos.



RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

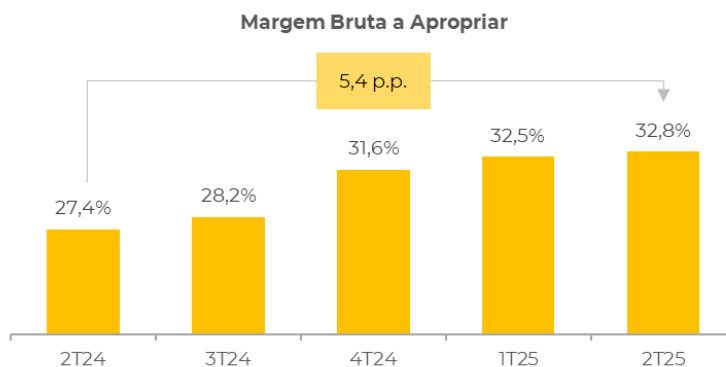
No 2T25, nossa receita a apropriar totalizou R\$515 milhões, enquanto o resultado a apropriar atingiu R\$169 milhões, redução de 17% frente ao mesmo período do ano anterior.

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24
Resultado futuro / margem bruta a apropriar				
Receita de vendas a apropriar	514.698	546.096	740.831	-31%
Custo orçado a apropriar	(345.747)	(368.814)	(538.042)	-36%
Resultado a apropriar	168.951	177.282	202.789	-17%
Margem bruta a apropriar (%)	32,8%	32,5%	27,4%	5,4 p.p.

⁵ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

Nossa margem bruta a apropriar (margem REF) apresentou a quinta alta seguida, atingindo 32,8%, crescimento de 5,4 p.p. na comparação anual. Esta é a maior margem REF desde o 4T21 e evidencia a maior rentabilidade das safras de lançamento recentes, que atingiram 75% do resultado a apropriar.


DESPESAS COMERCIAIS

No 2T25, as despesas comerciais atingiram R\$24 milhões, redução de 34% na comparação anual. Esta variação reflete o menor desembolso com promoção e propaganda e estandes de vendas, tendo em vista o menor volume de lançamentos realizados neste ano, além de menores despesas com comissão de vendas, seguindo a atividade comercial do período.

Com isso, no acumulado do ano até junho, as despesas comerciais totalizaram R\$54 milhões, redução de 15% na comparação anual.

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Despesas comerciais							
Comissão de vendas	(4.657)	(3.764)	(6.474)	-28%	(8.421)	(12.323)	-32%
Estandes de vendas	(3.971)	(7.377)	(7.756)	-49%	(11.348)	(13.619)	-17%
Promoção e propaganda	(10.623)	(15.233)	(15.254)	-30%	(25.856)	(28.199)	-8%
Reversão/prov. p/ perdas de cré. esperadas	124	(153)	125	-1%	(29)	319	n.a.
Outras despesas comerciais	(5.045)	(3.666)	(7.362)	-31%	(8.711)	(10.317)	-16%
Total	(24.172)	(30.193)	(36.721)	-34%	(54.365)	(64.139)	-15%
% da receita líquida	-9,7%	-15,0%	-11,3%	1,6 p.p.	-12,1%	-10,0%	-2,1 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T25, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$34 milhões, aumento de 4% frente a 2T24. No acumulado do ano, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$66 milhões, redução de 8% na comparação anual, refletindo a busca da empresa por maior eficiência.

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Despesas gerais e administrativas							
Despesas com pessoal	(19.497)	(20.257)	(18.990)	3%	(39.754)	(40.423)	-2%
Part. nos lucros, honorários e gratificações	(4.810)	(4.159)	(4.301)	12%	(8.969)	(9.276)	-3%
Assessoria e consultoria	(5.227)	(3.290)	(6.309)	-17%	(8.517)	(11.719)	-27%
Impostos e taxas	(504)	(886)	(379)	33%	(1.390)	(1.640)	-15%
Depreciação e amortização	(2.385)	(2.199)	(14.57)	64%	(4.584)	(5.470)	-16%
Outras despesas	(1.596)	(1.246)	(1.237)	29%	(2.842)	(3.252)	-13%
Total	(34.019)	(32.037)	(32.673)	4%	(66.056)	(71.780)	-8%
% da receita líquida	-13,7%	-15,9%	-10,0%	-3,7 p.p.	-14,7%	-11,1%	-3,6 p.p.

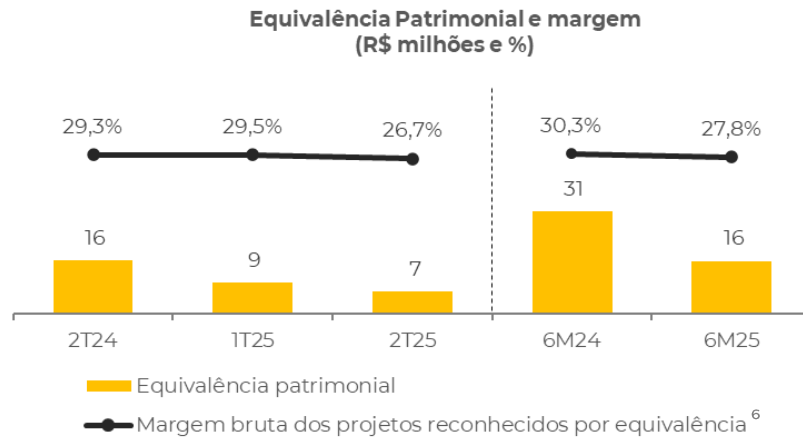
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

No 2T25, apresentamos um resultado negativo de outras despesas e receitas operacionais de R\$17 milhões, comparado aos R\$10 milhões positivos registrados no 2T24, sendo esta variação explicada majoritariamente pela venda de potencial construtivo de um empreendimento na região central da cidade do Rio de Janeiro no 2T24. Dessa forma, no acumulado do ano, as outras despesas e receitas operacionais registraram R\$33 milhões negativos, ante R\$2 milhões positivos no 6M24.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 2T25, os projetos reconhecidos via equivalência patrimonial contribuíram com R\$7 milhões para o resultado da Companhia, versus R\$16 milhões no 2T24, redução nominal de R\$9 milhões. A margem bruta atingiu 26,7%, registrando uma queda de 2,6 p.p. na comparação anual. No 6M25, o resultado de equivalência somou R\$16 milhões, com uma margem bruta de 27,8%.



RESULTADO FINANCEIRO

No 2T25, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$3 milhões, ante R\$0,3 milhão negativo no 2T24. 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 2T25) estão sendo alocadas em custos, enquanto parte relevante dos juros da 2ª emissão de debêntures (ativas no 2T24) estava sendo apropriada em despesas, visto que os empreendimentos já estavam concluídos.

No 6M25, o resultado financeiro foi positivo em R\$16 milhões, comparado a R\$3 milhões positivos no 6M24.

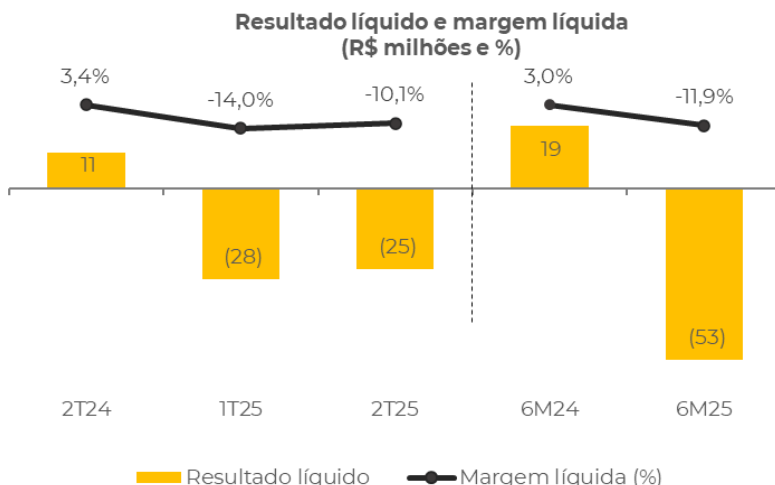
	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Resultado financeiro							
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(2.797)	(3.347)	(11.283)	-75%	(6.144)	(20.670)	-70%
Outras despesas financeiras	(1.547)	(1.551)	(1.169)	32%	(3.098)	(2.376)	30%
Despesas financeiras totais	(4.344)	(4.898)	(12.452)	-65%	(9.242)	(23.046)	-60%
Rendimentos de aplicações financeiras	8.087	9.003	9.749	-17%	17.090	20.900	-18%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	275	1.586	374	-26%	1.861	1.566	19%
Correção monetária	(1.518)	5.694	379	n.a.	4.176	642	550%
Outras receitas financeiras	954	1.007	1.681	-43%	1.961	2.676	-27%
Receitas financeiras totais	7.798	17.290	12.183	-36%	25.088	25.784	-3%
Resultado financeiro líquido	3.454	12.392	(269)	n.a.	15.846	2.738	479%
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(9.679)	(13.157)	(11.938)	-19%	(22.836)	(27.884)	-18%

⁶ Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 2T25, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$25 milhões, frente ao lucro líquido de R\$11 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 nos resultados da Companhia. No acumulado do ano até junho, o prejuízo líquido foi de R\$53 milhões.



CONTAS A RECEBER

Apresentamos abaixo a totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira. Ao final do 2T25, o contas a receber atingiu R\$886 milhões, queda de 26% na comparação anual.

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24
Contas a receber (R\$ mil)				
Contas a receber - Receita realizada ¹	481.849	491.288	658.848	-27%
Contas a receber - Receita a apropriar	514.698	546.096	740.831	-31%
Adiantamento de clientes ²	(110.788)	(14.1229)	(210.348)	-47%
Total dos Recebíveis	885.759	896.155	1.189.331	-26%

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.

ESTRUTURA FINANCEIRA

No 2T25, nosso caixa totalizou R\$254 milhões, enquanto nosso endividamento bruto atingiu R\$730 milhões, dos quais R\$410 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\$476 milhões, ou 17,8% do Patrimônio Líquido, aumento de 1,0 p.p. na comparação com o 1T25.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24
Estrutura financeira				
Empréstimos de construção SFH	409.719	399.834	452.639	-9%
Debêntures	320.209	319.571	275.681	16%
Dívida bruta	729.928	719.405	728.320	0%
Caixa	253.708	266.635	370.069	-31%
Dívida líquida	476.220	452.770	358.251	33%
Dívida líquida (ex-SFH)	66.501	52.936	(94.388)	-170%
Patrimônio líquido	2.675.431	2.700.029	2.744.845	-3%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	17,8%	16,8%	13,1%	4,7 p.p.
Dívida líquida (ex-SFH) / Patrimônio líquido	2,5%	2,0%	-3,4%	5,9 p.p.

Em relação às dívidas de projetos, no 2T25, a Companhia realizou a amortização integral dos planos empresários referentes aos projetos L'Harmonie e East Side Harmony, entregues em dezembro de 2024 e fevereiro de 2025, respectivamente. Além disso, a Companhia obteve a primeira liberação de plano empresário referente ao empreendimento Vista Horizonte.

GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 2T25, a Companhia apresentou consumo de caixa total de R\$13 milhões, com consumo de caixa operacional de R\$41 milhões. Ao desconsiderar os pagamentos relacionados a terrenos, a Tegra registrou consumo de caixa operacional de R\$4 milhões.

No acumulado do ano de 2025, tivemos um consumo de caixa total de R\$66 milhões, consumo de caixa operacional de R\$68 milhões, e consumo de caixa operacional de R\$2 milhões desconsiderando pagamentos relacionados a terrenos.

Os detalhes são apresentados na tabela abaixo:

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Fluxo de Caixa (R\$ mil)							
Fluxo de Caixa Total	(12.927)	(53.194)	(33.417)	20.490	(66.121)	(32.805)	(33.316)
Fluxo de Caixa Operacional	(40.998)	(26.649)	44.948	(85.946)	(67.647)	22.297	(89.944)
Fluxo de Caixa Operacional ex-pagamento de terrenos	(4.123)	2.532	75.597	(79.720)	(1.590)	84.410	(86.000)

TEGRA

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

OUTRAS INFORMAÇÕES

DESTAQUES ESG

E

- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 92,97%⁷.
- O consumo de água totalizou 13.219,56 m³ no período⁷.
- O consumo total de energia foi de 338.485,35 kWh no trimestre⁷.
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 5.802,94 tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3, sendo 100% compensadas⁷.
- **Melhores do ESG 2025:** a Tegra foi destaque no setor de Construção Civil e Imobiliário por uma das principais premiações de sustentabilidade empresarial do Brasil, realizada pela revista Exame.
- **Programa Brasileiro GHG Protocol:** aprovação de nosso inventário de emissões de gases de efeito estufa (GEE) na categoria Ouro, pelo terceiro ano consecutivo.

S

- O número de empregos totalizou 2.308, sendo 1.049 diretos e 1.259 indiretos.
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 998 horas.
- **Inverno Solidário:** a Tegra arrecadou mais de 800 peças, destinadas à ONG Exército da Salvação.
- **Campanha de Vacinação:** realizamos a campanha anual de vacinação contra a gripe para todos os colaboradores.

G

- **Premiação Campanha IIA May Brasil 2025:** fomos reconhecidos pelo IIA Brasil (Instituto dos Auditores Internos do Brasil) como uma das empresas que mais apoiam e valorizam a atuação da Auditoria Interna em sua estrutura organizacional, evidenciando nosso compromisso com a transparência e governança.

⁷ Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Receita bruta operacional	253.265	205.211	332.434	-23,8%	458.476	657.992	-30,3%
Incorporação e vendas imobiliárias	251.692	204.475	330.134	-23,8%	456.167	651.070	-29,9%
Serviços prestados	1.573	736	2.300	-31,6%	2.309	6.922	-66,6%
Deduções da receita bruta	(4.783)	(4.169)	(6.889)	-30,6%	(8.952)	(14.164)	-36,8%
Receita líquida operacional	248.482	201.042	325.545	-23,7%	449.524	643.828	-30,2%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias total	(198.729)	(165.308)	(259.224)	-23,3%	(364.037)	(503.048)	-27,6%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(189.050)	(152.151)	(247.286)	-23,6%	(341.201)	(475.164)	-28,2%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(9.679)	(13.157)	(11.938)	-18,9%	(22.836)	(27.884)	-18,1%
Lucro bruto	49.753	35.734	66.321	-25,0%	85.487	140.780	-39,3%
Margem bruta	20,0%	17,8%	20,4%	-0,4 p.p.	19,0%	21,9%	-2,9 p.p.
Margem bruta ex-juros	23,9%	24,3%	24,0%	-0,1 p.p.	24,1%	26,2%	-2,1 p.p.
Despesas operacionais	(75.485)	(78.028)	(59.711)	26,4%	(153.513)	(133.789)	14,7%
Despesas com vendas	(24.172)	(30.193)	(36.721)	-34,2%	(54.365)	(64.139)	-15,2%
Despesas gerais e administrativas	(34.019)	(32.037)	(32.673)	4,1%	(66.056)	(71.780)	-8,0%
Outras (despesas) e receitas	(17.294)	(15.798)	9.683	n.a.	(33.092)	2.130	n.a.
Resultado de equivalência patrimonial	6.580	9.427	16.157	-59,3%	16.007	31.018	-48,4%
Resultado financeiro	3.454	12.392	(269)	n.a.	15.846	2.738	478,7%
Receitas financeiras	7.798	17.290	12.183	-36,0%	25.088	25.784	-2,7%
Despesas financeiras	(4.344)	(4.898)	(12.452)	-65,1%	(9.242)	(23.046)	-59,9%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(15.698)	(20.475)	22.498	n.a.	(36.173)	40.747	n.a.
Imposto de renda e contribuição social	(9.466)	(7.680)	(11.501)	-17,7%	(17.146)	(21.354)	-19,7%
Corrente	(9.764)	(7.558)	(15.406)	-36,6%	(17.322)	(24.133)	-28,2%
Diferido	298	(122)	3.905	-92,4%	176	2.779	-93,7%
Lucro líquido do período/exercício	(25.164)	(28.155)	10.997	n.a.	(53.319)	19.393	n.a.
Margem líquida do período/exercício	-10,1%	-14,0%	3,4%	-13,5 p.p.	-11,9%	3,0%	-14,9 p.p.
Participação de minoritários	37	(37)	272	-86,4%	-	297	n.a.
Lucro líquido atribuído aos controladores	(25.201)	(28.118)	10.725	n.a.	(53.319)	19.096	n.a.
Margem líquida atribuível aos controladores	-10,1%	-14,0%	3,3%	-13,4 p.p.	-11,9%	3,0%	-14,9 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	2T25	1T25	2T24
Circulante	2.772.272	2.614.139	2.893.486
Caixa e equivalentes de caixa	253.708	266.635	370.069
Contas a receber de clientes	397.622	417.573	517.837
Estoques de imóveis a comercializar	2.030.452	1821568	1907.063
Tributos a compensar	36.925	38.114	26.060
Dividendos a receber	2.667	2.667	8.858
Despesas antecipadas	11.072	11810	15.946
Outros ativos	39.826	55.772	47.653
Não circulante	1.389.135	1.627.647	1.516.942
Contas a receber de clientes	85.267	74.510	106.514
Estoques de imóveis a comercializar	559.407	767.985	623.728
Tributos diferidos	25.929	26.285	42.846
Contas a receber de partes relacionadas	22.354	4.434	4.513
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	31431
Outros ativos	3.480	3.582	1739
Investimentos	444.472	503.890	466.425
Imobilizado	40.783	39.871	33.348
Intangível	207.443	207.090	206.398
Total ativo	4.161.407	4.241.786	4.410.428
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2T25	1T25	2T24
Circulante	703.542	661.099	777.815
Empréstimos e financiamentos	324.826	247.513	345.244
Fornecedores	77.035	92.657	71.315
Partes relacionadas	22.639	22.639	5.783
Arrendamento mercantil	4.712	4.418	3.532
Adiantamentos de clientes	91.637	114.964	167.431
Contas a pagar por aquisição de terrenos	112.411	112.151	110.974
Salários e encargos a pagar	34.849	30.374	34.554
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	7.155	8.149	14.231
Tributos diferidos	7.318	8.422	9.476
Provisões	12.485	12.527	10.315
Dividendos a pagar	317	317	527
Outros passivos	8.158	6.968	4.433
Não circulante	782.434	880.658	887.768
Empréstimos e financiamentos	405.102	471.892	383.076
Adiantamentos de clientes	116.976	124.090	153.506
Arrendamento mercantil	16.738	17.505	17.621
Contas a pagar por aquisição de terrenos	195.440	217.938	273.106
Tributos diferidos	10.094	11.029	18.188
Provisões	37.955	38.204	42.271
Provisões para passivo descoberto	129	-	-
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.671.389	2.696.590	2.740.779
Capital Social	557.871	557.871	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	(53.319)	(28.118)	19.096
Participação de acionistas não controladores	4.042	3.439	4.066
Total Passivo e Patrimônio	4.161.407	4.241.786	4.410.428

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	2T25	1T25	2T24	2T25 vs 2T24	6M25	6M24	6M25 vs 6M24
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(15.698)	(20.475)	22.498	n.a.	(36.173)	40.747	n.a.
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	(6.580)	(9.427)	(16.157)	-59%	(16.007)	(310.18)	-48%
Depreciação e Amortização	3.227	2.918	2.097	54%	6.145	6.199	-1%
Provisões	5.337	4.839	9.173	-42%	10.176	9.002	13%
Juros	14.711	14.251	24.274	-39%	28.962	49.192	-41%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	(4.672)	3.431	4.012	n.a.	(1.241)	7.703	n.a.
Receita de apropriação de permuta física	(20.592)	(15.405)	(20.597)	0%	(35.997)	(38.033)	-5%
Variação dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	9.704	105.048	18.315	-47%	114.752	35.963	219%
Estoque de imóveis a comercializar	12.623	(11.239)	(9.275)	n.a.	1.384	26.634	-95%
Tributos a compensar	1.189	(18.45)	(605)	n.a.	(656)	1.980	n.a.
Despesas antecipadas	738	95	(777)	n.a.	833	(2.421)	n.a.
Outros ativos	16.023	(3.883)	(6.866)	n.a.	12.140	(2.990)	n.a.
Partes relacionadas	-	(2.400)	(1723)	n.a.	(2.400)	(1725)	39%
Fornecedores	(15.622)	(8.077)	3.114	n.a.	(23.699)	(21783)	9%
Adiantamento de clientes	(9.849)	(7.414)	9.078	n.a.	(17.263)	2.549	n.a.
Impostos e contribuições correntes e diferidos	(3.095)	(4.678)	(2.900)	7%	(7.773)	(7.174)	8%
Provisões	(6.651)	(5.930)	(5.059)	31%	(12.581)	(9.860)	28%
Salários e encargos a pagar	4.475	(6.397)	4.446	1%	(1.922)	(711)	170%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(26.147)	(27.699)	27.732	n.a.	(53.846)	452	n.a.
Outros passivos	1.190	(5.555)	(379)	n.a.	(4.365)	(5.442)	-20%
Juros pagos	(20.933)	(19.539)	(11.884)	76%	(40.472)	(41.794)	-3%
Recebimento e adiantamento de dividendos	28.672	-	4.694	511%	28.672	20.794	38%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.048)	(7.268)	(8.263)	10%	(16.316)	(15.967)	2%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(40.998)	(26.649)	44.948	n.a.	(67.647)	22.297	n.a.
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	1.596	(8.072)	(5.131)	n.a.	(6.476)	(12.696)	-49%
Redução (Aumento) de capital nas investidas	37.455	6.877	-	n.a.	44.332	7.000	533%
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	-	-	n.a.	-	(10.000)	n.a.
Mútuo com partes relacionadas	(17.920)	-	-	n.a.	(17.920)	-	n.a.
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(4.379)	n.a.	-	(7.620)	n.a.
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	21.131	(1.195)	(9.510)	n.a.	19.936	(23.316)	n.a.
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de empréstimos	(89.909)	(105.219)	(142.911)	-37%	(195.128)	(221.884)	-12%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	98.038	81.764	79.638	23%	179.802	196.784	-9%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.755)	(1.802)	(2.596)	-32%	(3.557)	(3.857)	-8%
Dividendos pagos a acionistas	(108)	(131)	(2.986)	-96%	(239)	(2.986)	-92%
Custo com captações de empréstimos e debêntures	-	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	674	38	-	n.a.	712	157	354%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	6.940	(25.350)	(68.855)	n.a.	(18.410)	(31.786)	-42%
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(12.927)	(53.194)	(33.417)	-61%	(66.121)	(32.805)	102%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	266.635	319.829	403.486	-34%	319.829	402.874	-21%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	253.708	266.635	370.069	-31%	253.708	370.069	-31%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(12.927)	(53.194)	(33.417)	-61%	(66.121)	(32.805)	102%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Tegra					Tamboré				
Terrenos	Estado	Status ⁸	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status ⁸	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	MG	Adquirido	58	35
Terreno 5	SP	Adquirido	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	SP	Adquirido	94	94
Terreno 14	SP	Adquirido	162	115	Terreno 14	MS	Adquirido	88	57
Terreno 15	SP	Adquirido	212	132	Terreno 15	MS	Adquirido	88	61
Terreno 16	SP	Adquirido	212	132	Terreno 16	SP	Adquirido	123	74
Terreno 17	SP	Adquirido	214	107	Terreno 17	PR	Adquirido	190	105
Terreno 18	SP	Adquirido	334	167	Terreno 18	SP	Adquirido	122	80
Terreno 19	RJ	Adquirido	1324	1324	Terreno 19	SP	Adquirido	137	82
Terreno 20	SP	Contratado	211	211	Terreno 20	SP	Adquirido	101	60
Terreno 21	SP	Contratado	265	265	Terreno 21	SP	Adquirido	188	113
Terreno 22	SP	Contratado	265	265	Terreno 22	SC	Adquirido	140	87
Terreno 23	RJ	Adquirido	189	189	Total Tamboré			2.695	1.568
Terreno 24	RJ	Adquirido	524	524					
Terreno 25	SP	Contratado	1541	1541					
Total Tegra			9.602	8.603					

⁸ 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 2T25
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Data Lçto.	Segmento	%Evolução financeira
			2T25
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	89%
Bem Moema	dez-22	Alto	94%
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	86%
Luce Cambuí	nov-23	Alto	47%
Claris Casa & Clube	dez-23	Alto	64%
YPY Alto do Ipiranga	dez-23	Médio	55%
Gaea Home Resort	abr-24	Alto	47%
Vista Horizonte	jun-24	Médio alto	22%
Tamboré Miranda	jun-24	Alto	29%
Ampère Brooklin	set-24	Alto	34%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25**ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS**

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VCV 100% (R\$ mil)	VCV Tegra (R\$ mil)	Área útil (m ²)	Unidades (#)
Tamboré Londrina	Paraná	jun-25	Tamboré	Alto	227.600	105.550	145.166	268
Total Tegra					-	-	-	-
Total Tamboré					227.600	105.550	145.166	268
Total					227.600	105.550	145.166	268

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VCV 100% (R\$ mil)	VCV Tegra (R\$ mil)	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%
Tamboré Juiz de Fora	Minas Gerais	abr-22	mai-25	120.641	76.141	52.889	332	69%
Yard Cambuí	Campinas	mar-22	jun-25	11.468	142.233	142.233	88	100%
Total Tegra				67.900	732.098	526.459	659	
Total Tamboré				120.641	76.141	52.889	332	
Total				188.541	808.239	579.348	991	

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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.

1.2. Ambiente tributário

Promulgada em 20 de dezembro de 2023 a Proposta de Emenda à Constituição (“PEC”) nº 45/2019, que estabelece a denominada Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo que traz como principal objetivo a simplificação e transparência do atual sistema tributário brasileiro.

De acordo com o texto preliminar da Reforma, o modelo está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, no âmbito estadual e municipal, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços – ICMS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN serão substituídos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), no âmbito federal, o Programa de Integração Social PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

Atualmente, parcela substancial das operações da Companhia, representado pela atividade de incorporação imobiliária, é realizada por meio de suas sociedades controladas, as quais são tributadas com base em Lucro Presumido ou pelo Regime Especial de Tributação (Nota 20), conforme aplicável. Atualmente, as operações de loteamento urbano e de incorporação imobiliária não são tributadas pelo ICMS, ISSQN ou IPI.

Está previsto que a regulamentação da PEC será através de Leis Complementares. De acordo com o texto preliminar da reforma tributária, terá uma alíquota padrão, uma alíquota reduzida e isenções para alguns produtos e serviços. Conforme prevê o texto preliminar, haverá um período de transição entre 2026 e 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão.

A Companhia tem acompanhado desde o início da tramitação da PEC na Câmara dos Deputados e participado de fóruns de discussões sobre os temas relacionados aos seus negócios, porém, os possíveis impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma Tributária do Consumo nestas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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. 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.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. Em 30 de junho de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 148.986 na controladora e positivo de R\$ 2.068.730 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.

Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025. 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.

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 – Apresentação e divulgação nas demonstrações contábeis, substitui a IAS 1 (CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Contábeis).	Introduz novos requisitos para a apresentação da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, todas as receitas e despesas devem ser classificadas em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas. Divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as normas IFRS na preparação de suas demonstrações financeiras. Para ser elegível, a entidade no final do período de relatório, deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos significativos em suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

2.3. Moeda funcional

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

2.4. Aprovação das informações intermediárias

As informações intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 14 de agosto 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 30 de junho 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

	01-01-2024 à 30-06-2024		
	Controladora		
	Originalmente Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas			
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	690	690
Outras receitas	690	(690)	-
	690	-	690
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.260)	(393)	(4.653)
	(4.260)	(393)	(4.653)
Valor adicionado bruto	(3.570)	(393)	(3.963)
Depreciação	(1.397)	-	(1.397)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(4.967)	(393)	(5.360)
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	41.798	-	41.798
Receitas financeiras	3.807	-	3.807
	45.605	-	45.605
Valor adicionado total a distribuir	40.638	(393)	40.245
Distribuição do valor adicionado			
Impostos, taxas e contribuições:	1.239	-	1.239
Federais	-	65	65
Municipais	-	1.174	1.174
Remuneração de capitais de terceiros:	20.303	(393)	19.910
Juros	20.303	(393)	19.910
Remuneração de capitais próprios	19.096	-	19.096
Lucro líquido do período	19.096	-	19.096
Valor adicionado distribuído	40.638	(393)	40.245

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	01-01-2024 à 30-06-2024		
	Consolidado		
	Originalmente Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas			
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	651.070	6.922	657.992
Outras receitas	26.512	(6.922)	19.590
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	319	-	319
	677.901	-	677.901
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)			
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	(470.804)	27.884	(442.920)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(96.478)	(517)	(96.995)
Perda/recuperação de valores ativos	1.154	-	1.154
	(566.128)	27.367	(538.761)
Valor adicionado bruto	111.773	27.367	139.140
Depreciação	(5.470)	-	(5.470)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	106.303	27.367	133.670
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	31.018	-	31.018
Receitas financeiras	25.784	-	25.784
	56.802	-	56.802
Valor adicionado total a distribuir	163.105	27.367	190.472
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal:	83.508	-	83.508
Remuneração direta	66.032	-	66.032
Benefícios	12.180	-	12.180
FGTS	5.296	-	5.296
Impostos, taxas e contribuições:	37.158	-	37.158
Federais	-	35.128	35.128
Municipais	-	2.030	2.030
Remuneração de capitais de terceiros:	23.046	27.367	50.413
Juros	23.046	27.367	50.413
Remuneração de capitais próprios	19.393	-	19.393
Lucro líquido do período	19.096	-	19.096
Participação dos sócios minoritários no resultado	297	-	297
Valor adicionado distribuído	163.105	27.367	190.472

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
Total de caixa e depósitos bancários	132	138	3.192	14.186
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	5.034	-	7.084	4.372
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	83.399	91.759	243.432	301.271
Total de caixa e equivalentes de caixa	88.565	91.897	253.708	319.829

(a) As aplicações em CDB e Compromissada cujo rendimento médio no período foi de uma taxa efetiva média de 91,92% do CDI em 30 de junho 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

- a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.
- (b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no período de 103,26% do CDI em 30 de junho 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 30 de junho de 2025, a composição da carteira é representada por R\$86.775 CDB PLUS II FIRF CP, R\$73.215 CDB PLUS FI RF CP, ITAU BKFD HG FC FIRF R\$46.107 e BRADESCO FIC FI R R\$37.335 (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	
	06-2025	12-2024
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	342.836	331.218
Unidades concluídas (b)	139.013	264.534
Serviços medidos	14.095	7.433
Outras contas a receber (c)	17.262	24.773
Total Contas a Receber	513.206	627.958
(-) Ajuste a valor presente (d)	(14.868)	(16.567)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (e)	(227)	(198)
(-) Provisão para distratos (f)	(15.222)	(21.291)
	482.889	589.902
Circulante	397.622	499.323
Não circulante	85.267	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\$9.996, as demais parcelas serão recebidas da seguinte forma: R\$1.000 com vencimento em julho de 2025, corrigidos pelo CDI, dez parcelas de R\$1.500 com vencimento a partir de julho de 2025, corrigidas com base no índice de Remuneração básica das Cadernetas de Poupança.
- (d) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,65% em 30 de junho 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

30 de junho de 2025

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

	Consolidado	
	06-2025	12-2024
2026	66.416	4.434
2027	12.765	77.387
2028	2.908	4.060
Após 2028	8.181	9.929
Total de contas a receber	90.270	95.810
Ajuste a valor presente	(5.003)	(5.231)
Total de contas a receber não circulante	85.267	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	
	06-2025	12-2024
A vencer em até 30 dias	82.403	71.275
A vencer de 31 a 60 dias	35.637	186.595
A vencer de 61 a 90 dias	54.219	30.106
A vencer de 91 a 120 dias	95.064	17.052
A vencer de 121 a 180 dias	30.111	47.481
A vencer de 181 a 360 dias	82.562	142.535
A vencer a mais de 360 dias	90.270	96.811
Total a vencer	470.266	591.855
Vencidos de 0 a 30 dias	11.030	9.867
Vencidos de 31 a 60 dias	7.195	5.602
Vencidos de 61 a 90 dias	6.339	2.897
Vencidos de 91 a 120 dias	4.972	8.808
Vencidos de 121 a 180 dias	5.869	2.343
Vencidos de 181 a 360 dias	2.758	2.343
Vencidos a mais de 360 dias	4.777	4.243
Total de vencidos (a)	42.940	36.103
Total	513.206	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 30 de junho de 2025, essas parcelas representavam 69,30% 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

30 de junho 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	(722)	(26.334)
Reversão	1.041	26.173
Saldo em 30 de junho de 2024	(247)	(26.276)
Constituição	(695)	(7.766)
Reversão	744	12.751
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(198)	(21.291)
Constituição	(758)	(5.760)
Reversão	729	11.829
Saldo em 30 de junho de 2025	(227)	(15.222)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	06-2025	12-2024
Unidades em construção	602.616	608.666
Unidades construídas	394.826	410.431
Terrenos	1.605.615	1.558.600
Mais valia (Nota 6)	5.940	6.123
Provisão para distratos	14.604	19.039
Redução ao valor realizável líquido (a)	(33.742)	(34.882)
Total	2.589.859	2.567.977
Circulante	2.030.452	1.957.126
Não circulante	559.407	610.851

- (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

30 de junho 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	23.983	(1.629)
Reversão	(20.660)	2.783
Saldo em 30 de junho de 2024	24.599	(26.398)
Constituição	7.027	(14.294)
Reversão	(12.587)	5.810
Saldo em 31 de dezembro de 2024	19.039	(34.882)
Constituição	5.630	(496)
Reversão	(10.065)	1.636
Saldo em 30 de junho de 2025	14.604	(33.742)

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\$16.826 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$22.322 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$10.432 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$49.580 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 (encargos de SFH de R\$18.083, juros e custos com captação de Debêntures de R\$3.296 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$6.164, perfazendo um total de R\$27.543 em 30 de junho de 2024).

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	154.843
(+) Juros capitalizados	27.543
(-) Juros apropriados	(27.884)
Saldo em 30 de junho de 2024	154.502
(+) Juros capitalizados	47.243
(-) Juros apropriados	(33.475)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	168.270
(+) Juros capitalizados	49.580
(-) Juros apropriados	(22.836)
Saldo em 30 de junho de 2025	195.014

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
Investimentos em controladas	2.056.839	2.206.962	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	444.472	501.340	444.472	501.340
Total das participações societárias	2.501.311	2.708.302	444.472	501.340
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	5.940	6.123	-	-
Juros capitalizados (c)	26.463	8.123	-	-
Total dos investimentos	2.738.312	2.927.146	444.472	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 30 de junho 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

30 de junho de 2025

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

6.1. Principais informações das participações societárias

Em 30 junho 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%	35.774	58.163	(22.389)	(29.433)	-	(22.389)	(29.433)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	101	20	81	(5)	81	-	(5)
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.423	24.661	3.762	(1.157)	3.762	-	(1.157)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	167	89	78	(162)	72	-	(149)
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75	8	67	(64)	67	-	(64)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.285	677	8.608	183	8.608	-	183
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	167	33	134	(29)	134	-	(29)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	535	417	118	(1)	118	-	(1)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.900	423	14.477	(908)	14.477	-	(908)
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.893	348	1.545	80	1.545	-	80
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	9.232	161	9.071	(121)	9.071	-	(121)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	146	195	(49)	(194)	-	(49)	(194)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	23	-	23	-	23	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.002	514	488	(11)	244	-	(6)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	1.328	130	1.198	(72)	1.198	-	(72)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	137	118	19	26	19	-	26
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	10.721	538	10.183	(225)	10.183	-	(225)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	9.863	4.200	5.663	(1.082)	5.663	-	(1.082)
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	130	50	80	(10)	80	-	(10)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	120.337	75.780	44.557	3.898	44.557	-	3.898
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	39	19	-	19	-	-
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	232	69	163	(66)	163	-	(66)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	183	343	(160)	(62)	-	(160)	(62)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.173	782	97.391	(1.163)	97.391	-	(1.163)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.032	281	3.751	152	3.751	-	152
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	39.143	1.269	37.874	(5.479)	37.874	-	(5.479)
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.916	2.405	14.511	242	14.511	-	242
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	597	492	105	28	105	-	28
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	156	397	(241)	(149)	-	(241)	(149)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	611	59	552	(9)	552	-	(9)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.640	14.320	12.320	(1.568)	12.320	-	(1.568)
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.926	395	5.531	(209)	5.531	-	(209)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	2.702	486	2.216	173	1.773	-	138
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	400	53	347	(18)	278	-	(14)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	593	427	166	(114)	166	-	(114)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	161.685	80.679	81.006	3.923	81.006	-	3.923
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.084	26.100	16.984	(59.339)	16.984	-	(59.339)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.849	315	5.534	(702)	5.534	-	(702)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Investimentos em Controladas	Participação (%)	Em 30 junho 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%	106	50	56	(137)	56	-	(137)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.229	120	9.109	(408)	9.109	-	(408)
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	469	1.508	(1.039)	(1.172)	-	(1.039)	(1.172)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.564	2.528	36	(27)	36	-	(27)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.693	19.694	2.999	(4.018)	2.999	-	(4.018)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	831	716	115	-	115	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	106.135	17.670	88.465	(6.159)	88.465	-	(6.159)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.489	4.001	1.488	961	1.488	-	961
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	132.832	54.311	78.521	9.277	78.521	-	9.277
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	127.947	41.027	86.920	(294)	86.920	-	(294)
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.254	6.822	79.432	(612)	79.432	-	(612)
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	161.883	106.647	55.236	6.129	55.236	-	6.129
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.002	82	16.920	(321)	16.920	-	(321)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.831	13.926	17.905	(1.016)	17.905	-	(1.016)
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.332	25.021	25.311	2.463	25.311	-	2.463
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.094	1.041	22.053	533	22.053	-	533
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.538	5.933	22.605	815	22.605	-	815
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	76	-	76	12	76	-	12
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.753	23.338	40.415	7	40.415	-	7
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.189	2.111	78	(577)	78	-	(577)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.542	771	33.771	3.452	33.771	-	3.452
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	845	103	742	(4)	742	-	(4)
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	-	58	2	58	-	2
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(10)	-	-	(10)
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.394	1.577	38.817	3.463	38.817	-	3.463
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	104.586	24.409	80.177	(582)	80.177	-	(582)
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.993	11.598	42.395	2	42.395	-	2
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.768	30.091	60.677	-	60.677	-	-
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.301	10.148	64.153	(33)	64.153	-	(33)
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	420	-	420	-	420	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	275.202	139.644	135.558	15.771	135.558	-	15.771
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%	5.761	392	5.369	(1)	5.369	-	(1)
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81.277	35.420	45.857	1.921	45.857	-	1.921
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.363	11.186	56.177	(74)	56.177	-	(74)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	-	20	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Em 30 junho 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
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.796	4.850	18.946	(2.064)	18.946	-	(2.064)
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	132.100	59.882	72.218	(1.257)	72.218	-	(1.257)
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%	17.213	-	17.213	(209)	17.213	-	(209)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.305	1	39.304	(112)	39.304	-	(112)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.960	-	34.960	(17)	34.960	-	(17)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.915	-	34.915	(133)	34.915	-	(133)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.443	-	27.443	(135)	27.443	-	(135)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	37.010	-	37.010	(107)	37.010	-	(107)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.523	-	23.523	(132)	23.523	-	(132)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda. (a)	0,00%	-	-	-	(6)	-	-	-
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.081	-	21.081	(26)	21.081	-	(26)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.041	-	35.041	(36)	35.041	-	(36)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.745	2.888	10.857	(936)	10.857	-	(936)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	472.209	281.199	191.010	(9.253)	191.010	-	(9.253)
Lucros não realizados (b)		-	-	-	-	3.361	-	9.386
Total de investimentos em controladas						2.056.839	(23.878)	(69.324)

(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

30 de junho de 2025

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

30 de junho 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%	112.369	10.323	102.046	(867)	41.990	-	(360)
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	76.040	544	75.496	194	20.214	-	48
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	2.508	584	1.924	(350)	1.250	-	(228)
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	88.567	-	88.567	(525)	44.283	-	(263)
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	71.455	15.764	55.691	(28)	27.845	-	(14)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	73.109	17.798	55.311	(1.191)	27.656	-	(596)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	680	864	(184)	(418)	-	(129)	(293)
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	39.767	30.254	9.513	21.969	6.660	-	15.378
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	48.979	18.417	30.562	(3.484)	25.978	-	(2.961)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	119.014	66.950	52.064	7.091	26.032	-	3.546
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	151.173	465	150.708	52	63.484	-	21
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	138.210	88.849	49.361	(2)	24.681	-	(1)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	288.886	20.089	268.797	3.457	134.399	-	1.730
Total de investimentos em controladas em conjunto						444.472	(129)	16.007

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 30/06/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 30/06/2024
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	37.443	66.786	(29.343)	(6.008)	-	(29.343)	(6.008)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	104	20	84	(20)	84	-	(20)
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.678	796	37.882	(2.449)	37.882	-	(2.449)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	1.345	106	1.239	279	1.142	-	257
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	158	13	145	(231)	145	-	(231)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.063	642	8.421	(10)	8.421	-	(10)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	184	21	163	(24)	163	-	(24)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	469	350	119	(152)	119	-	(152)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.316	345	14.971	(292)	14.971	-	(292)
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	604	9.653	-	604
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	619	452	167	1.249	167	-	1.249
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	23	-	23	1	23	-	1
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.046	546	500	(168)	250	-	(84)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	1.566	298	1.268	1	1.268	-	1
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	126	(7)	(146)	-	(7)	(146)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	15.616	1.141	14.475	(962)	14.475	-	(962)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	11.065	4.320	6.745	1.286	6.745	-	1.286
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	114	45	69	23	69	-	23
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	137.133	58.650	78.483	11.190	78.483	-	11.190
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	39	19	28	19	-	28

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Investimento	Provisão para perda em investimento	Equivalência
	(%)	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2024	31/12/2024	30/06/2024
Investimentos em Controladas								
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	286	58	228	13	228	-	13
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	218	315	(97)	1	-	(97)	1
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.842	2.111	85.731	(2.507)	85.731	-	(2.507)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.077	536	4.541	1.493	4.541	-	1.493
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	29.830	963	28.867	(24)	28.867	-	(24)
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.514	24.288	12.226	(4.063)	12.226	-	(4.063)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	549	470	79	(96)	79	-	(96)
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	174	276	(102)	(22)	-	(102)	(22)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	655	89	566	35	566	-	35
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.391	45.628	11.763	317	11.763	-	317
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.668	641	11.027	1.056	11.027	-	1.056
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	3.069	1.026	2.043	(662)	1.634	-	(530)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	413	49	364	(135)	291	-	(108)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.546	971	1.575	(1.089)	1.575	-	(1.089)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.648	55.953	69.695	(3.918)	69.695	-	(3.918)
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.213	25.918	18.295	(58.485)	18.295	-	(58.485)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.774	343	6.431	(358)	6.431	-	(358)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85	33	52	(320)	52	-	(320)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.396	228	9.168	371	9.168	-	371
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.506	1.383	123	127	123	-	127
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.575	2.726	11.849	412	11.849	-	412
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.473	5.012	51.461	10.305	51.461	-	10.305
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	101.580	25.919	75.661	(232)	75.661	-	(232)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.367	1.789	29.578	3.461	29.578	-	3.461
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	128.402	50.835	77.567	5.928	77.567	-	5.928
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	9.746	51.860	-	9.746
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.002	1	17.001	(137)	17.001	-	(137)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.880	4.960	18.920	(1.140)	18.920	-	(1.140)
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.089	15.383	24.706	(699)	24.706	-	(699)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.275	1.437	24.838	2.966	24.838	-	2.966
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	92.509	63.499	29.010	4.048	29.010	-	4.048
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	594	3	591	(46)	591	-	(46)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.585	48.828	36.757	1.019	36.757	-	1.019

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 30/06/2024	31/12/2024	para perda em investimento 31/12/2024	30/06/2024
Investimentos em Controladas								
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	-	18	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.343	3.275	41.068	3.830	41.068	-	3.830
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.223	1.403	32.820	3.378	32.820	-	3.378
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	2	56	-	2
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(49)	-	-	(49)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.861	14.715	56.146	7.507	56.146	-	7.507
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	129.287	54.371	74.916	1.104	74.916	-	1.104
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	-	17	-	-
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.897	11.588	42.309	(45)	42.309	-	(45)
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	(217)	63.726	-	(217)
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	18.371	119.787	-	18.371
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	1	21	-	1
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.102	24.600	41.502	(2.257)	41.502	-	(2.257)
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11	-	11	-	11	-	-
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	-	19	-	-
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.965	11.274	55.691	(85)	55.691	-	(85)
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	(36)	20.263	-	(36)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	-	15	-	-
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	116.655	60.878	55.777	(155)	55.777	-	(155)
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	-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 30/06/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 30/06/2024
Investimentos em Controladas								
TUR-27 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	17.004	-	17.004	(200)	17.004	-	(200)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.194	1	39.193	(107)	39.193	-	(107)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.944	-	34.944	(16)	34.944	-	(16)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	-	34.735	(113)	34.735	-	(113)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	-	27.356	(119)	27.356	-	(119)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	-	36.903	(123)	36.903	-	(123)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.396	-	23.396	(136)	23.396	-	(136)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	-	13.301	(61)	13.301	-	(61)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.039	-	21.039	(313)	21.039	-	(313)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	-	35.005	(42)	35.005	-	(42)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.200	-	13.200	(48)	13.200	-	(48)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	454.343	254.080	200.263	(540)	200.263	-	(540)
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(6.032)		9.681
Total de investimentos em controladas						2.206.962	(29.549)	10.780

(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 30/06/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimentos 31/12/2024	Equivalência 30/06/2024
Investimentos em controladas em conjunto								
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	166.003	65.350	100.653	13.329	41.989	-	5.537
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	75.309	6	75.303	(4)	20.167	-	(1)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	2.558	285	2.273	119	1.478	-	77
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	87.191	-	87.191	8.070	43.596	-	4.035
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.186	36.668	60.518	(374)	30.258	-	(187)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	67.709	11.387	56.322	(593)	28.161	-	(297)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	5.552	836	4.716	4.413	3.301	-	3.089
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	169.253	67.744	101.509	6.657	71.057	-	4.660
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	59.810	29.693	30.117	(20)	25.765	-	(17)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	97.895	48.300	49.595	4.097	24.798	-	2.049
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	24.145	132.670	-	12.073
Total de investimentos em controladas em conjunto						501.340	-	31.018

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 06-2025
Participação em controladas	2.206.962	(57.128)	(13.331)	957	(5.626)	(5.671)	-	(69.324)	2.056.839
Participação em controladas em conjunto	501.340	(44.332)	-	-	(28.672)	129	-	16.007	444.472
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	6.123	-	-	-	-	-	(183)	-	5.940
Juros capitalizados	8.123	-	-	18.340	-	-	-	-	26.463
Total de investimentos	2.927.146	(101.460)	(13.331)	19.297	(34.298)	(5.542)	(183)	(53.317)	2.738.312

- (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	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência Patrimonial	Saldo em 06-2025
Participação em controladas em conjunto	501.340	(44.332)	(28.672)	129	16.007	444.472
Total de investimentos	501.340	(44.332)	(28.672)	129	16.007	444.472

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de junho 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 30 de junho de 2025, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$1.018 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$961 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

30 de junho de 2025

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
Empréstimos de construção (a)	-	-	409.719	421.763
Debêntures (b)	323.654	323.545	323.654	323.545
Total	323.654	323.545	733.373	745.308
(-) Custo de captação	(3.445)	(4.822)	(3.445)	(4.822)
Total empréstimos e financiamentos	320.209	318.723	729.928	740.486
Circulante	240.398	79.289	324.826	193.866
Não circulante	79.811	239.434	405.102	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 9,04% a.a. a 10,95% a.a. e pelo CDI mais taxa de 3,10% a.a. a 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,11% em 30 de junho 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	
	06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
2025	80.776	79.289	99.505	193.866
2026	239.433	239.434	363.533	397.657
2027	-	-	155.719	98.879
2028	-	-	102.437	49.449
2029	-	-	8.266	635
2030	-	-	468	-
	320.209	318.723	729.928	740.486

Em 30 de junho 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

30 de junho 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 30 de junho de 2025 e 30 de junho de 2024 é como segue:

Empréstimos e financiamentos	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	476.777
(+) Captações	196.784
(-) Amortização principal	(221.884)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	24.907
(-) Juros pagos	(23.945)
Saldo em 30 de junho de 2024	452.639
(+) Captações	209.983
(-) Amortização principal	(242.555)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	22.563
(-) Juros pagos	(20.867)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	421.763
(+) Captações	179.802
(-) Amortização principal	(195.128)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	22.915
(-) Juros pagos	(19.633)
Saldo em 30 de junho de 2025	409.719

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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)	16.458
(-) Juros pagos	(17.849)
(+) Amortização do custo de captação	300
Saldo em 30 de junho de 2024	275.681
(+) Captações	322.000
(-) Amortização principal (b)	(265.000)
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	18.019
(-) Juros pagos	(27.556)
(-) Custos com captação de debêntures	(5.511)
(+) Amortização do custo de captação	1.090
Saldo em 31 de dezembro de 2024	318.723
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	20.947
(-) Juros pagos	(20.839)
(+) Amortização do custo de captação	1.378
Saldo em 30 de junho de 2025	320.209

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$16.826, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$20.944 e os custos com captação no valor de R\$1.378 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$18.083, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$10.663 e custos com captação no valor de R\$170 em 30 de junho 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	
	06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
Excedente de recebimentos de clientes (a)	-	-	54.941	60.847
Obrigações por permutas (b)	-	-	152.072	188.069
Outros (c)	-	12.957	1.600	12.957
Total adiantamento de clientes	-	12.957	208.613	261.873
Circulante	-	12.957	91.637	135.990
Não circulante	-	-	116.976	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

30 de junho 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	
	06-2025	12-2024
2025	63.449	120.922
2026	112.594	109.108
2027	115.029	105.865
2028	16.705	15.370
2029	74	-
	307.851	351.265
Circulante	112.411	120.922
Não circulante	195.440	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 7,65% em 30 de junho de 2025 (7,68% em 31 de dezembro de 2024).

10. Provisões

	Consolidado	
	06-2025	12-2023
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	10.070	9.151
Provisão de garantia (Nota 10.2)	40.370	41.057
	50.440	50.208
Circulante	12.485	7.808
Não circulante	37.955	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

30 de junho 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	-	4.529	4.204	8.733
(-) Reversões	-	(2.812)	(989)	(3.801)
(-) Pagamentos	-	(2.244)	(1.430)	(3.674)
Saldos em 30 de junho de 2024	-	5.084	7.407	12.491
(+) Provisões	6	2.742	3.759	6.507
(-) Reversões	-	(1.781)	(5.766)	(7.547)
(-) Pagamentos	(6)	(342)	(1.952)	(2.300)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	-	5.703	3.448	9.151
(+) Provisões	88	3.631	3.693	7.412
(-) Reversões	-	(585)	(437)	(1.022)
(-) Pagamentos	(88)	(2.557)	(2.826)	(5.471)
Saldos em 30 de junho de 2025	-	6.192	3.878	10.070

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

30 de junho 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	
	06-2025	12-2024
Cível	20.773	18.735
Trabalhista	26.581	31.291
Tributário	3.181	3.053
	50.535	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

30 de junho 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 30 de junho de 2025, o saldo provisionado de garantia é de R\$40.370, sendo que R\$12.485 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$27.885 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>40.748</u>
(+) Adições	6.629
(-) Reversões	(1.096)
(-) Pagamentos	<u>(6.186)</u>
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>40.095</u>
(+) Adições	9.714
(-) Reversões	(811)
(-) Pagamentos	<u>(7.941)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>41.057</u>
(+) Adições	7.101
(-) Reversões	(678)
(-) Pagamentos	<u>(7.110)</u>
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>40.370</u>

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 30 de junho 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 2024) 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

30 de junho 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 30 de junho 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 30 de junho de 2025, a Companhia por meio de suas Controladas realizou a destinação e pagamento de R\$239 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

30 de junho 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	
		06-2025	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 30 de junho 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

30 de junho de 2025

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

	Controladora e Consolidado	
	06-2025	06-2024
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	(53.319)	19.096
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	(0,1596)	0,0571
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação	(0,1596)	0,0544

(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).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

12. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	06-2025	12-2024	06-2025	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)	-	-	27	2.426
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	-	1.001	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	200	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	104.147	51.492	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.784	-	-	-
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.920	-	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.587	-	-	-
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.257	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.434	-	-
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.000	-	-	-
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.280	-	-	-
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.405	-	-	-
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	857	-	-	-
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	713	-	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	77	-	-
	187.384	56.003	23.841	25.039
Circulante	-	-	23.841	25.039
Não Circulante	187.384	56.003	-	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	06-2025	12-2024	06-2025	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
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.920	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.434	-	-
	22.354	4.434	22.639	25.039
Circulante	-	-	22.639	25.039
Não Circulante	22.354	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 seis meses, findo em 30 de junho de 2025, a Companhia liberou o montante de R\$46.930 e apropriou R\$5.725 de juros.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Dividendos

TGR Engenharia Ltda.
 TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.
 TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.
 TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)

Controladora			
Ativo		Passivo	
06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
-	4.066	-	-
2.283	2.283	-	-
381	381	-	-
151	151	-	-
3	3	-	-
-	504	-	-
-	-	-	718
2.818	7.388	-	718

Dividendos

TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.
 TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.
 TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.
 BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)

Consolidado			
Ativo		Passivo	
06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
2.283	2.283	-	-
381	381	-	-
3	3	-	-
-	-	166	166
-	-	151	151
-	-	-	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	
	06-2025	06-2024
Remuneração base	3.931	3.823
Remuneração variável	4.988	4.779
	8.919	8.602

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 30 de junho 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,

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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 30 de junho 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\$32.130 em 30 de junho de 2025 (R\$49.346 em 30 de junho de 2024), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo eliminados os lucros não realizados.

13. Receita operacional líquida

	Controladora			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Receita de serviços prestados (b)	-	-	390	690
Receita operacional bruta	-	-	390	690
(-) Impostos sobre as receitas	-	-	(56)	(99)
Receita operacional líquida	-	-	334	591

	Consolidado			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	252.061	436.098	341.827	651.231
Receita de venda de terreno (b)	-	14.000	-	-
Receita de serviços prestados (c)	1.573	2.309	2.300	6.922
(Provisão) reversão para distratos	(369)	6.069	(11.693)	(161)
Receita operacional bruta	253.265	458.476	332.434	657.992
(-) Impostos sobre as receitas	(4.783)	(8.952)	(6.889)	(14.164)
Receita operacional líquida	248.482	449.524	325.545	643.828

(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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

14. Custos operacionais

	Consolidado			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Construções	(97.462)	(166.374)	(110.320)	(210.955)
Terrenos	(47.326)	(71.972)	(89.791)	(158.631)
Incorporação	(5.348)	(10.249)	(9.285)	(16.362)
Gerenciamento de obra	(3.490)	(6.073)	(9.513)	(19.328)
Permutas	(16.900)	(30.776)	(19.022)	(35.567)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(9.679)	(22.836)	(11.938)	(27.884)
Custo de venda do terreno (a)	-	(13.300)	-	-
Provisão para distratos	282	(4.435)	11.069	3.323
Mão de obra	(17.941)	(35.545)	(17.834)	(33.809)
Redução ao valor realizável líquido (b)	640	1.234	284	1.565
Provisão para garantia	(2.585)	(4.873)	(2.730)	(5.208)
Outros custos de incorporação (c)	1.080	1.162	(144)	(192)
	(198.729)	(364.037)	(259.224)	(503.048)

(a) Conforme descrito na nota de Receita operacional líquida (Nota 13), custo reconhecido da venda de terrenos.

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

(c) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos

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:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Consolidado	
	06-2025	06-2024
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.606.318	2.104.531
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.091.620	1.363.700
Receita de vendas a apropriar (a-b)	514.698	740.831
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	2.521	11.314
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(13.766)	(23.525)
Receita indenização por distratos	(799)	(1.289)
Total provisão para distratos	(12.044)	(13.500)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.096.958	1.520.591
(b) Custo de construção incorridos	(751.211)	(982.549)
Encargos financeiros apropriados	(14.620)	(18.521)
(c) Distratos - custos de construção	13.013	21.761
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	358.760	559.803
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	68,48%	64,62%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.003.400	1.431.418
(b) Custo de construção Incorridos	(582.424)	(745.309)
Encargos financeiros apropriados	(10.291)	(11.194)
Total	(592.715)	(756.503)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	420.976	686.109

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.

16. Despesas com vendas

	Consolidado			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Comissão de vendas	(4.657)	(8.421)	(6.474)	(12.323)
Despesas comerciais	(5.045)	(8.711)	(7.362)	(10.317)
Estandes de vendas	(3.971)	(11.348)	(7.756)	(13.619)
Promoção e propaganda	(10.623)	(25.856)	(15.254)	(28.199)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	124	(29)	125	319
	(24.172)	(54.365)	(36.721)	(64.139)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Despesas com assessoria e consultoria	(686)	(823)	(610)	(735)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(28)	(93)	(31)	(54)
Impostos e taxas	(327)	(941)	(318)	(1.140)
Depreciação e amortização	(654)	(1.310)	(704)	(1.397)
Outras despesas	(225)	(529)	(447)	(767)
	(1.920)	(3.696)	(2.110)	(4.093)

	Consolidado			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Despesas com pessoal	(19.497)	(39.754)	(18.990)	(40.423)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(4.810)	(8.969)	(4.301)	(9.276)
Despesas com assessoria e consultoria	(5.227)	(8.517)	(6.309)	(11.719)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(248)	(556)	(185)	(549)
Despesas com viagens	(763)	(1.089)	(435)	(917)
Impostos e taxas	(504)	(1.390)	(379)	(1.640)
Depreciação e amortização	(2.385)	(4.584)	(1.457)	(5.470)
Outras despesas	(585)	(1.197)	(617)	(1.786)
	(34.019)	(66.056)	(32.673)	(71.780)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(1.978)	(3.778)	(9.216)	(18.448)
Despesas bancárias	(106)	(249)	(193)	(393)
Outras despesas financeiras	(385)	(721)	(105)	(244)
Juros arrendamentos	(530)	(1.065)	(626)	(1.218)
Total da despesa financeira	(2.999)	(5.813)	(10.140)	(20.303)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.377	4.339	1.920	3.770
Receitas de multas e juros sobre contas a receber	39	480	-	-
Juros sobre contrato de mútuo	3.477	5.722	-	-
Atualização monetária	1.203	3.363	10	10
Outras receitas financeiras	6	6	17	27
Total da receita financeira	7.102	13.910	1.947	3.807
Resultado financeiro líquido	4.103	8.097	(8.193)	(16.496)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Consolidado			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(2.797)	(6.144)	(11.283)	(20.670)
Despesas bancárias	(86)	(221)	(461)	(517)
Outras despesas financeiras	(753)	(1.465)	(426)	(894)
Juros arrendamentos	(708)	(1.412)	(282)	(965)
Total da despesa financeira	(4.344)	(9.242)	(12.452)	(23.046)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	8.087	17.090	9.749	20.900
Receitas de multas e juros sobre contas a receber	275	1.861	374	1.566
Atualização monetária	(1.518)	4.176	379	642
Outras receitas financeiras	954	1.961	1.681	2.676
Total da receita financeira	7.798	25.088	12.183	25.784
Resultado financeiro líquido	3.454	15.846	(269)	2.738

- (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.

19. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Despesas com demandas judiciais	(148)	(268)	-	(91)
Custas judiciais	(49)	(57)	(3)	(82)
Amortização de mais valia	(152)	(183)	(489)	(429)
Ganho com venda de participação societária (a)	-	669	-	-
Gastos com terrenos mantidos para venda	(1.574)	(3.992)	(1.193)	(1.647)
Outros	(122)	(460)	(557)	(455)
	(2.045)	(4.291)	(2.242)	(2.704)
	Consolidado			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(25)	(1.807)	-	-
Despesas com demandas judiciais	(3.387)	(6.390)	(2.564)	(4.932)
Gastos com unidades concluídas	(4.089)	(8.389)	(3.233)	(5.951)
Provisão para garantia	(388)	(1.550)	351	(325)
Custas judiciais	(1.661)	(3.041)	(759)	(1.659)
Provisão redução ao valor realizável líquido	(384)	(94)	(268)	(411)
Cessão de direitos potencial construtivo (b)	-	-	19.590	19.590
Reembolso preço máximo garantido (c)	(4.606)	(4.606)	-	-
Gastos com terrenos mantidos para venda	(1.927)	(5.874)	(1.718)	(2.616)
Outros	(827)	(1.341)	(1.716)	(1.566)
	(17.294)	(33.092)	9.683	2.130

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

- (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).
- (b) Em maio 2024, venda do direito de Utilização da Operação Interligada do Empreendimento Residencial Skylux, cessão de direitos do potencial construtivo equivalente a uma área de 7.812,96 m² de área total edificada (Em 2023, venda de 5.208,64 m² de área total edificada).
- (c) Reembolso do custo excedente, conforme previsto no Instrumento Particular de Construção por Administração com Preço Máximo Garantido, firmado entre a TGR Engenharia Ltda. e TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(25.138)	(53.207)	10.725	19.096
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	8.547	18.090	(3.647)	(6.493)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	(8.595)	(18.128)	7.798	14.211
Créditos fiscais não constituídos	-	-	(4.151)	(7.682)
Outras diferenças permanentes	(15)	(74)	-	(36)
Imposto de renda e contribuição social	(63)	(112)	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(63)	(112)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(63)	(112)	-	-
Taxa efetiva	(0,25%)	(0,21%)	0,00%	0,00%

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Consolidado			
	01-04-2025 à 30-06-2025	01-01-2025 à 30-06-2025	01-04-2024 à 30-06-2024	01-01-2024 à 30-06-2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(15.698)	(36.173)	22.498	40.747
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	5.337	12.299	(7.649)	(13.854)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	2.237	5.442	5.493	10.546
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	(763)	(3.561)	887	7.796
Créditos fiscais não constituídos	(12.897)	(28.922)	(12.269)	(32.529)
Outras diferenças permanentes	(3.380)	(2.404)	2.037	6.687
Imposto de renda e contribuição social	(9.466)	(17.146)	(11.501)	(21.354)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9.764)	(17.322)	(15.406)	(24.133)
Imposto de renda e contribuição social diferido	298	176	3.905	2.779
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(9.466)	(17.146)	(11.501)	(21.354)
Taxa efetiva	(60,30%)	(47,40%)	51,12%	52,41%

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

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

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	06-2025	12-2024
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25.929	28.185
	25.929	28.185
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8.426	10.858
Pis e Cofins diferidos	8.986	12.147
	17.412	23.005
Circulante	7.318	9.844
Não circulante	10.094	13.161

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Consolidado	
	06-2025	12-2024
Prejuízo fiscal e base negativa	25.929	28.185
Dif. de critérios IN 84/1.979	(8.426)	(10.858)
Total débitos diferidos líquidos	17.503	17.327
Ativo diferido	25.929	28.185
Passivo diferido	(8.426)	(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 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	
	06-2025	12-2024	06-2025	12-2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	320.209	318.723	729.928	740.486
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(88.565)	(91.897)	(253.708)	(319.829)
Dívida Líquida	231.644	226.826	476.220	420.657
Patrimônio Líquido	2.671.389	2.723.990	2.675.431	2.727.559
	9%	8%	18%	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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

- 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 do risco de crédito

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

O contas a receber de clientes está composto por um grande número de clientes 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:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Controladora			
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos
Debêntures (Nota 7)	320.209	278.203	82.429	-
Fornecedores	486	486	-	-
Arrendamento mercantil	15.185	2.896	4.242	12.690
Saldo em 30 de junho de 2025	335.880	281.585	86.671	12.690

	Consolidado			
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	729.928	406.787	411.996	62.603
Fornecedores	77.035	77.035	-	-
Arrendamento mercantil	21.450	4.709	13.177	9.499
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	307.851	114.103	187.251	20.464
Saldo em 30 de junho de 2025	1.136.264	602.634	612.424	92.566

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 30 de junho de 2025. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	14,90%	18,63%	22,35%	11,18%	7,45%
IGP-M	1,29%	1,61%	1,94%	0,97%	0,65%
INCC	6,28%	7,85%	9,42%	4,71%	3,14%
TR	2,08%	2,60%	3,12%	1,56%	1,04%
IPCA	5,19%	6,49%	7,79%	3,89%	2,60%

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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 9,04% até 10,95% 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 2,08% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 06-2025	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	88.433	13.177	9.882	6.588
Total dos ativos com riscos financeiros		88.433	13.177	9.882	6.588
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	486	72	91	109
Debêntures	CDI	323.654	48.224	60.281	72.337
Arrendamento mercantil	IPCA	15.185	788	986	1.183
Total dos passivos com riscos financeiros		339.325	49.084	61.358	73.629

		Consolidado			
		Posição 06-2025	Cenário Provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	250.516	37.327	27.995	18.663
Contas a receber (carteira performada)	IPCA	100.385	5.212	3.909	2.606
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	381.464	23.951	17.963	11.976
Total dos ativos com riscos financeiros		732.365	66.490	49.867	33.245

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

		Consolidado			
		Posição 06-2025	Cenário Provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	40.706	6.065	7.581	9.098
Empréstimos de construção	TR	369.013	7.675	9.594	11.513
Debêntures	CDI	323.654	48.224	60.281	72.337
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	296.757	18.633	23.291	27.949
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	4.690	61	76	91
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	6.404	333	416	499
Arrendamento mercantil	IPCA	19.187	996	1.245	1.494
Arrendamento mercantil	IGP-M	2.263	29	37	44
Total dos passivos com riscos financeiros		1.062.674	82.016	102.521	123.025

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de junho de 2025:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 06-2025	Valor justo 06-2025	Valor contábil 06-2025	Valor justo 06-2025	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	88.433	88.433	250.516	250.516	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	-	-	482.889	497.984	3
	<u>88.433</u>	<u>88.433</u>	<u>733.405</u>	<u>748.500</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	320.209	320.132	729.928	731.238	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	307.851	321.818	3
	<u>320.209</u>	<u>320.132</u>	<u>1.037.779</u>	<u>1.053.056</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>	

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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Consolidado 06-2025		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	423.003	26.521	449.524
Custo de vendas e serviços	(340.911)	(23.126)	(364.037)
Lucro bruto	82.092	3.395	85.487
Despesas operacionais	(139.603)	(13.910)	(153.513)
Participação em empresas coligadas	16.007	-	16.007
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(41.504)	(10.515)	(52.019)
Resultado financeiro líquido	14.750	1.096	15.846
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(26.754)	(9.419)	(36.173)
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(16.832)	(314)	(17.146)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(43.586)	(9.733)	(53.319)
Depreciação	(4.518)	(66)	(4.584)
Ativo total	3.772.190	389.217	4.161.407
Passivo total	1.418.111	67.865	1.485.976
Patrimônio líquido	2.354.079	321.352	2.675.431

	Consolidado 06-2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	617.238	26.590	643.828
Custo de vendas e serviços	(486.761)	(16.287)	(503.048)
Lucro bruto	130.477	10.303	140.780
Despesas operacionais	(120.030)	(13.759)	(133.789)
Participação em empresas coligadas	31.018	-	31.018
Lucro operacional antes do resultado financeiro	41.465	(3.456)	38.009
Resultado financeiro líquido	325	2.413	2.738
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	41.790	(1.043)	40.747
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(20.112)	(1.242)	(21.354)
Lucro líquido do período	21.678	(2.285)	19.393
Depreciação	(5.369)	(101)	(5.470)
Ativo total	4.014.805	395.623	4.410.428
Passivo total	1.615.478	50.105	1.665.583
Patrimônio líquido	2.399.327	345.518	2.744.845

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

23. Seguros

A cobertura dos seguros em 30 de junho de 2025 está demonstrada a seguir:

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	140.420
Risco de engenharia	1.418.055
Outros	164.950
	1.723.425

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre agosto de 2025 e agosto de 2028. A Companhia mantém em 30 de junho 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

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 seis meses, findo em 30 de junho 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 30 de junho 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 06-2025		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2025	3.673	63.449	264.629
2026	7.213	112.594	328.862
2027	7.000	115.029	102.579
Após 2027	9.499	16.779	12.245
	27.385	307.851	708.315

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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 30 de junho de 2025. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui contrato de fiança para a garantia da obrigação de pagamento do saldo em aberto de R\$ 175.213, 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 30 de junho 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

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 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 14 de agosto 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

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, 14 de agosto 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 n.º 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 30 de junho 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

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, 14 de agosto 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 nº 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 30 de junho de 2025.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Woly nec
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores