

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 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	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 30/09/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	97
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.057.775	3.128.519
1.01	Ativo Circulante	158.808	129.272
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	117.331	91.897
1.01.03	Contas a Receber	25.094	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.397	6.490
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.932	2.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.054	28.520
1.01.08.03	Outros	6.054	28.520
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	2.818	7.388
1.01.08.03.03	Outros ativos	3.236	21.132
1.02	Ativo Não Circulante	2.898.967	2.999.247
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	174.491	60.003
1.02.01.04	Contas a Receber	4.831	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	169.660	56.003
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	169.660	56.003
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	4.000
1.02.02	Investimentos	2.713.406	2.927.146
1.02.03	Imobilizado	10.938	12.098
1.02.04	Intangível	132	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.057.775	3.128.519
2.01	Passivo Circulante	377.737	121.751
2.01.02	Fornecedores	1.687	887
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.687	887
2.01.03	Obrigações Fiscais	470	66
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	470	66
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	470	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	321.287	79.289
2.01.04.02	Debêntures	321.287	79.289
2.01.05	Outras Obrigações	54.293	41.509
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	51.141	25.039
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	51.141	25.039
2.01.05.02	Outros	3.152	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	3.152	2.705
2.01.05.02.06	Adiantamentos de clientes	0	12.957
2.02	Passivo Não Circulante	40.013	282.778
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	239.434
2.02.01.02	Debêntures	0	239.434
2.02.02	Outras Obrigações	12.094	13.795
2.02.02.02	Outros	12.094	13.795
2.02.02.02.03	Arrendamento mercantil	12.094	13.795
2.02.04	Provisões	27.919	29.549
2.02.04.02	Outras Provisões	27.919	29.549
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto	27.919	29.549
2.03	Patrimônio Líquido	2.640.025	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	-84.683	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	358	358	283	874
3.03	Resultado Bruto	358	358	283	874
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-38.589	-99.893	-15.209	19.792
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.868	-5.564	-1.481	-5.574
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.962	-7.253	-3.693	-6.397
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-33.759	-87.076	-10.035	31.763
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-38.231	-99.535	-14.926	20.666
3.06	Resultado Financeiro	7.316	15.413	-7.305	-23.801
3.06.01	Receitas Financeiras	10.410	24.320	2.953	6.760
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.094	-8.907	-10.258	-30.561
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-30.915	-84.122	-22.231	-3.135
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-449	-561	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-31.364	-84.683	-22.231	-3.135
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-31.364	-84.683	-22.231	-3.135
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0939	-0,2534	-0,0665	-0,0094
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0939	-0,2534	-0,0665	-0,0094

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-31.364	-84.683	-22.231	-3.135
4.03	Resultado Abrangente do Período	-31.364	-84.683	-22.231	-3.135

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	338	147.740
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.662	-2.269
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	-84.122	-3.135
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.973	2.020
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	87.076	-31.763
6.01.01.04	Amortização de mais valia	336	632
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	2.067	450
6.01.01.06	Juros e variação monetária	-6.474	28.366
6.01.01.08	Juros/Atualização sobre arrendamentos	1.580	1.161
6.01.01.09	Ajuste a valor presente do contas a receber	1.226	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.324	150.009
6.01.02.02	Tributos a compensar	-1.907	-780
6.01.02.03	Despesas antecipadas	433	1.926
6.01.02.04	Outros ativos	20.954	-455
6.01.02.05	Partes relacionadas (ativo)	-47.286	-19.577
6.01.02.06	Fornecedores	800	78
6.01.02.07	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-157	15
6.01.02.08	Outros passivos	-90	0
6.01.02.09	Partes relacionadas (passivo)	26.102	17.677
6.01.02.10	Juros pagos	-32.742	-34.272
6.01.02.11	Recebimento e adiantamento de dividendos	61.720	185.397
6.01.02.12	Contas a receber	-31.151	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	28.676	-110.649
6.02.02	(Aumento) redução de capital nas investidas	67.662	-237.150
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	125.828
6.02.04	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-199	-680
6.02.06	Adiantamento da venda de participação societária	0	11.353
6.02.07	Mútuo com partes relacionadas	-56.051	0
6.02.08	Venda de participação societária	17.264	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.580	0
6.03.08	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-3.580	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	25.434	37.091
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.897	70.296
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	117.331	107.387

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	-84.683	0	-84.683
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-84.683	0	-84.683
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.871	1.919.551	247.286	-84.683	0	2.640.025

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-3.135	0	-3.135
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.135	0	-3.135
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.153	1.919.551	244.979	-3.135	0	2.718.548

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	418	1.020
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	418	1.020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.154	-9.349
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.154	-9.349
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.736	-8.329
7.04	Retenções	-1.973	-2.020
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.973	-2.020
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.709	-10.349
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-62.756	38.523
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-87.076	31.763
7.06.02	Receitas Financeiras	24.320	6.760
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-74.465	28.174
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-74.465	28.174
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.723	1.344
7.08.02.01	Federais	563	95
7.08.02.03	Municipais	1.160	1.249
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.495	29.965
7.08.03.01	Juros	8.495	29.965
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-84.683	-3.135
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-84.683	-3.135

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	4.171.334	4.363.208
1.01	Ativo Circulante	2.885.012	2.881.088
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	204.200	319.829
1.01.03	Contas a Receber	419.714	499.323
1.01.03.01	Clientes	419.714	499.323
1.01.04	Estoques	2.167.171	1.957.126
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.111	36.269
1.01.07	Despesas Antecipadas	12.934	11.905
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	46.882	56.636
1.01.08.03	Outros	46.882	56.636
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	2.667	2.667
1.01.08.03.03	Outros ativos	44.215	53.969
1.02	Ativo Não Circulante	1.286.322	1.482.120
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	576.968	737.333
1.02.01.04	Contas a Receber	99.156	90.579
1.02.01.04.01	Clientes	99.156	90.579
1.02.01.05	Estoques	436.563	610.851
1.02.01.07	Tributos Diferidos	27.349	28.185
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.754	4.434
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	9.754	4.434
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.146	3.284
1.02.02	Investimentos	452.884	501.340
1.02.03	Imobilizado	48.566	36.960
1.02.04	Intangível	207.904	206.487

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	4.171.334	4.363.208
2.01	Passivo Circulante	821.201	659.352
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	43.435	36.771
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	43.435	36.771
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	43.435	36.771
2.01.02	Fornecedores	80.302	100.734
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	80.302	100.734
2.01.02.01.01	Fornecedores	80.302	100.734
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.084	20.605
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15.084	20.605
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	6.540	9.844
2.01.03.01.03	Tributos correntes a pagar	8.544	10.761
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	376.626	193.866
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	55.339	114.577
2.01.04.02	Debêntures	321.287	79.289
2.01.05	Outras Obrigações	293.188	299.568
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	46.139	25.039
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	46.139	25.039
2.01.05.02	Outros	247.049	274.529
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	317	1.035
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	5.040	4.059
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	127.717	135.990
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	107.166	120.922
2.01.05.02.07	Outros passivos	6.809	12.523
2.01.06	Provisões	12.566	7.808
2.01.06.02	Outras Provisões	12.566	7.808
2.01.06.02.04	Provisões	12.566	7.808
2.02	Passivo Não Circulante	705.571	976.297
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	354.345	546.620
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	354.345	307.186
2.02.01.02	Debêntures	0	239.434
2.02.02	Outras Obrigações	291.966	374.116
2.02.02.02	Outros	291.966	374.116
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	102.131	125.883
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	16.087	17.890
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	173.748	230.343
2.02.03	Tributos Diferidos	14.651	13.161
2.02.04	Provisões	44.609	42.400
2.02.04.02	Outras Provisões	44.609	42.400
2.02.04.02.04	Provisões	44.407	42.400
2.02.04.02.05	Provisão para passivo a descoberto	202	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.644.562	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 30/09/2025	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	-84.683	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.537	3.569

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	316.341	765.865	270.272	914.100
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-252.034	-616.071	-220.747	-723.795
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-252.034	-616.071	-220.747	-723.795
3.03	Resultado Bruto	64.307	149.794	49.525	190.305
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-93.148	-230.654	-67.742	-170.513
3.04.01	Despesas com Vendas	-45.056	-99.421	-26.334	-90.473
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.459	-98.515	-30.487	-102.267
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.245	-49.337	-22.725	-20.595
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	612	16.619	11.804	42.822
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-28.841	-80.860	-18.217	19.792
3.06	Resultado Financeiro	5.380	21.226	2.024	4.762
3.06.01	Receitas Financeiras	10.732	35.820	11.435	37.219
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.352	-14.594	-9.411	-32.457
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-23.461	-59.634	-16.193	24.554
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.235	-25.381	-6.426	-27.780
3.08.01	Corrente	-7.078	-24.400	-7.926	-32.059
3.08.02	Diferido	-1.157	-981	1.500	4.279
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-31.696	-85.015	-22.619	-3.226
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-31.696	-85.015	-22.619	-3.226
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-31.364	-84.683	-22.231	-3.135
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-332	-332	-388	-91
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0939	-0,2534	-0,0665	-0,0094
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0939	-0,2534	-0,0665	-0,0094

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-31.696	-85.015	-22.619	-3.226
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-31.696	-85.015	-22.619	-3.226
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-31.364	-84.683	-22.231	-3.135
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-332	-332	-388	-91

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 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-91.577	381
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.605	26.505
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	-59.634	24.554
6.01.01.03	Depreciação e amortização	7.499	7.086
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	9.196	12.765
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	902	1.013
6.01.01.06	Provisão (reversão) para demandas judiciais	13.257	6.516
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-13.717	-63.641
6.01.01.08	Provisão de garantia	10.704	10.024
6.01.01.09	Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	-8.792	1.855
6.01.01.10	Provisão para distrato - parcela de estoques	966	-1.331
6.01.01.11	Provisão para perda de adiantamentos a fornecedores	1.807	0
6.01.01.12	Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-139	-388
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	-1.999	-2.585
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-16.619	-42.822
6.01.01.15	Amortização da mais valia	336	632
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	2.067	450
6.01.01.17	Juros/Amortização sobre arrendamentos	2.114	1.054
6.01.01.18	Juros e variação monetária	46.447	71.323
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-85.972	-26.124
6.01.02.01	Contas a receber	72.268	101.505
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	11.683	22.691
6.01.02.03	Tributos a compensar	2.158	1.684
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-1.029	-23
6.01.02.05	Outros ativos	7.085	-5.719
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativos)	0	-1.290
6.01.02.07	Fornecedores	-20.432	-29.280
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-18.308	2.214
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-7.330	-9.214
6.01.02.10	Provisões	-17.196	-14.203
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	6.664	2.576
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-88.692	-30.367
6.01.02.13	Outros passivos	-5.714	-7.243
6.01.02.14	Partes relacionadas (passivo)	21.100	8.862
6.01.02.15	Juros pagos	-62.378	-68.674
6.01.02.16	Recebimento e adiantamento de dividendos	35.395	29.079
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-21.246	-28.722
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.642	-12.404
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-27.204	-17.861
6.02.03	(Aumento) redução de capital nas investidas	29.882	-8.354
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	23.811
6.02.07	Mútuo com partes relacionadas	-5.320	0
6.02.08	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-21.410	-63.168

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 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.01	Pagamentos de empréstimos – principal	-289.332	-361.784
6.03.03	Captação de empréstimos, financiamentos e Debêntures	272.072	305.051
6.03.04	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-5.450	-3.749
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-240	-3.326
6.03.08	Aumento (redução) de capital aos acionistas não controladores	1.540	640
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-115.629	-75.191
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	319.829	402.874
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	204.200	327.683

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	1.540	2.258
5.04.01	Aumentos de Capital	718	0	0	0	0	718	1.540	2.258
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-84.683	0	-84.683	-332	-85.015
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-84.683	0	-84.683	-332	-85.015
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-240	-240
5.06.04	Valor de dividendos de não controladores	0	0	0	0	0	0	-240	-240
5.07	Saldos Finais	557.871	1.919.551	247.286	-84.683	0	2.640.025	4.537	2.644.562

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-2.419	23.552
5.04.01	Aumentos de Capital	25.971	0	0	0	0	25.971	640	26.611
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.059	-3.059
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.135	0	-3.135	-91	-3.226
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.135	0	-3.135	-91	-3.226
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	-3.135	0	2.718.548	4.031	2.722.579

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	782.181	960.438
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	782.042	933.898
7.01.02	Outras Receitas	0	26.152
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	139	388
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-689.313	-796.119
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-532.796	-642.363
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-165.309	-151.901
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	8.792	-1.855
7.03	Valor Adicionado Bruto	92.868	164.319
7.04	Retenções	-7.499	-7.086
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.499	-7.086
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	85.369	157.233
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.439	80.041
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.619	42.822
7.06.02	Receitas Financeiras	35.820	37.219
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	137.808	237.274
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	137.808	237.274
7.08.01	Pessoal	126.278	117.163
7.08.01.01	Remuneração Direta	97.763	88.653
7.08.01.02	Benefícios	20.106	20.412
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.409	8.098
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	43.231	49.078
7.08.02.01	Federais	41.113	47.808
7.08.02.03	Municipais	2.118	1.270
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53.314	74.259
7.08.03.01	Juros	53.314	74.259
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-85.015	-3.226
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-84.683	-3.135
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-332	-91

Comentário do Desempenho

TEGRA
INCORPORADORA

3T25

**DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25**TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T25**

São Paulo, 14 de novembro 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 terceiro trimestre de 2025 (3T25). 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 3T25**Lançamentos****R\$876 milhões**
431% YoY**Vendas Brutas****R\$472 milhões**
+103% YoY**VSO trimestral****11,7%**
+4,9 p.p. YoY**Receita Líquida****R\$316 milhões**
+17% YoY**Margem Bruta****20,3%**
+2,0 p.p. YoY**Margem REF****34,4%**
+6,2 p.p. YoY**Contatos de RI**

ri@tegraincorporadora.com.br
<http://ri.tegraincorporadora.com.br>

Alexandre Wolynech

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 3T25

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
RESUMO DE INDICADORES.....	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS BRUTAS	8
DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS	9
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	10
ESTOQUE.....	10
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	11
ENTREGAS.....	12
OBRAS EM ANDAMENTO	13
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	14
RECEITA LÍQUIDA	14
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	15
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	15
DESPESAS COMERCIAIS	16
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	17
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS	17
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	19
CONTAS A RECEBER	19
ESTRUTURA FINANCEIRA	19
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	20
OUTRAS INFORMAÇÕES.....	21
DESTAQUES ESG	21
ANEXOS.....	22
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO.....	22
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA.....	24
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)	25
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	26
ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS	27
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	28
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES.....	29

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

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

Neste trimestre, tivemos avanços expressivos em nossas vendas brutas na comparação anual, com uma aceleração de 4,9 p.p. em nossa VSO trimestral, apoiados no sucesso dos lançamentos do Península Collection, no Rio de Janeiro, com VGV de R\$876 milhões. Essa performance operacional se refletiu em crescimento de 17% em nossa receita líquida, 2,0 p.p. em nossa margem bruta e margem REF atingindo 34,4%. Adicionalmente, em outubro, realizamos dois importantes lançamentos, com VGV total de R\$ 2,1 bilhões (% Tegra).

Investimento no Futuro

Em agosto, lançamos dois projetos icônicos, o Grand Thai Leisure Residence e o Singular Private Residence, localizados nos últimos terrenos disponíveis no coração da Península, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. Totalizando 288 unidades e R\$ 876 milhões de VGV, estes projetos diferenciados e contemporâneos atualmente encontram-se 33% vendidos.

Em outubro, realizamos mais dois importantes lançamentos: o Rio by Piero Lissoni, localizado no último grande terreno em frente à praia da Barra da Tijuca, é o maior projeto já lançado pela Companhia, somando R\$1,8 bilhão em VGV (% Tegra) com 132 unidades; e o Garden Design Private Park Residence, no complexo Caminhos da Lapa, com VGV de R\$288 milhões (% Tegra).

A Tegra foi patrocinadora da primeira edição do SP Open, desenvolvendo ações de relacionamento, entretenimento e experiência de marca para consolidar seu posicionamento frente ao público de alta-renda em São Paulo. Também lançamos nosso novo site institucional, com navegação mais fluida e identidade visual responsiva e alinhada aos conceitos de quiet luxury.

Disciplina Operacional

O sucesso dos lançamentos do trimestre impulsionou um forte crescimento de 103% em nossas vendas brutas na comparação anual, que somaram R\$472 milhões (% Tegra) no 3T25. Vale destacar que nosso time de Tegra Vendas atuou para assegurar o sucesso dos lançamentos sem perder foco no estoque existente, com as vendas brutas de estoque pronto atingindo R\$128 milhões no período, aumento de 22% frente ao 3T24.

Neste trimestre, entregamos o projeto Bem Moema na zona sul da cidade de São Paulo, somando um VGV (% Tegra) de R\$275 milhões com 259 unidades no total, sendo 78 apartamentos, 109 studios e 72 offices. Com isso, no 9M25, as entregas totalizaram R\$855 milhões de VGV de lançamento (% Tegra).

Solidez Financeira

O maior volume de vendas resultou em crescimento de 17% em nossa receita líquida quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R\$ 316 milhões, além de uma recuperação de 2,0 p.p. em nossa margem bruta, atingindo 20,3%. Essa melhora está relacionada ao aumento da participação das safras de lançamentos recentes, de 2023 a 2025, responsáveis por 52% da receita líquida do 3T25. Adicionalmente, vale destacar que agregamos R\$218 milhões à receita a apropriar comparado ao 2T25, com ganho de 1,6 p.p. em nossa margem REF, atingindo 34,4%, marcando a sexta alta consecutiva do indicador e maior patamar desde o 1T21.

Mantivemos uma estrutura de capital sólida, com dívida líquida equivalente a 19,9% de nosso patrimônio líquido e mais de R\$200 milhões em caixa. Por fim, concluímos na noite de ontem a captação de nossa 4ª emissão de debêntures, totalizando R\$250 milhões e dividida em duas séries, com prazo de 30 e 60 meses anos e remuneração de 104,0% e 105,5% de CDI, respectivamente.

ESG

Realizamos, ao longo do trimestre, diversas ações sociais com doações para organizações sem fins lucrativos, além de palestras de conscientização para colaboradores de escritório e obras.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

Em outubro, a Tegra foi destaque no 9º Prêmio Seconci-SP de Saúde e Segurança do Trabalho, nas categorias ouro e prata em controle da saúde no canteiro para as obras Luce Cambuí e Bem Moema, respectivamente.

Perspectivas

Caminhamos para o final do ano de 2025 com expectativas de queda nas taxas de juros no próximo ano, a estabilidade no ritmo de crescimento de PIB e manutenção de baixo nível de desemprego, além de importantes evoluções no Índice de Confiança do Consumidor (ICC), especialmente de alta renda, que atingiu 94,2 pontos em outubro, fatores esses que podem impulsionar as vendas do setor.

Estamos preparados para capturar as oportunidades do próximo ciclo e seguimos empenhados na aceleração das vendas e recuperação das margens, apoiado em nosso landbank estratégico, gestão experiente e balanço sólido, desenvolvendo 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 3T25
RESUMO DE INDICADORES

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Dados Operacionais							
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	2	1	1	100%	3	4	-25%
VGV lançamentos (100%)	875.720	227.600	329.575	166%	1.103.320	1.335.181	-17%
VGV lançamentos (% Tegra)	875.720	105.550	164.788	431%	981.270	1.092.015	-10%
Número de unidades lançadas	288	268	230	25%	556	925	-40%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	515.493	350.642	276.826	86%	1.143.279	1.301.778	-12%
Vendas brutas (% Tegra)	471.871	306.143	232.496	103%	1.005.000	1.141.986	-12%
Número de unidades vendidas	398	341	303	31%	1.011	1.317	-23%
VSO							
VSO bruto trimestral (% Tegra)	11,7%	8,9%	6,8%	4,9 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto trimestral lançamentos (% Tegra)	19,2%	8,3%	4,5%	14,7 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto LTM (% Tegra)	28,7%	27,4%	36,1%	-7,4 p.p.	n.a	n.a	n.a.
Distratos							
VGV distratos (100%)	46.347	38.313	29.893	55%	143.582	117.710	22%
VGV distratos (% Tegra)	38.435	31.704	24.934	54%	115.494	102.099	13%
Entregas							
Empreendimentos entregues	1	2	3	-67%	7	8	-13%
VGV entregue (100%) (VGV de lançamento)	275.194	218.374	520.128	-47%	1.083.433	1.276.060	-15%
VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento)	275.194	195.122	399.090	-31%	854.542	1.155.022	-26%
Número de unidades entregues	259	420	572	-55%	1.250	1.519	-18%
Banco de terrenos (VGV)							
Banco de terrenos - VGV (100%)	11.663.534	12.297.524	11.606.728	0%	11.663.534	11.606.728	0%
Banco de terrenos - VGV (% Tegra)	9.537.662	10.171.644	9.412.579	1%	9.537.662	9.412.579	1%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	316.341	248.482	270.272	17%	765.865	914.100	-16%
Lucro bruto	64.307	49.753	49.525	30%	149.794	190.305	-21%
Margem bruta	20,3%	20,0%	18,3%	2,0 p.p.	19,6%	20,8%	-1,2 p.p.
Margem bruta ajustada (ex.juros)	25,5%	23,9%	23,8%	1,7 p.p.	24,7%	25,5%	-0,8 p.p.
Resultado líquido	(31.696)	(25.164)	(22.619)	40%	(85.015)	(3.226)	2535%
Margem líquida	-10,0%	-10,1%	-8,4%	-1,6 p.p.	-11,1%	-0,4%	-10,7 p.p.
ROE LTM	-3,0%	-2,6%	2,6%	-5,6 p.p.	-3,0%	2,6%	-5,6 p.p.
ROE anualizado	-4,8%	-3,8%	-3,3%	-1,5 p.p.	-4,1%	-0,2%	-3,9 p.p.
Receitas a apropriar	732.697	514.698	673.458	9%	732.697	673.458	9%
Resultado a apropriar	252.107	168.951	190.112	33%	252.107	190.112	33%
Margem dos resultados a apropriar	34,4%	32,8%	28,2%	6,2 p.p.	34,4%	28,2%	6,2 p.p.
Dívida líquida / Patrimônio líquido	19,9%	17,8%	13,3%	6,6 p.p.	19,9%	13,3%	6,6 p.p.
Geração/consumo caixa (operacional)	(23.930)	(40.998)	(21.916)	9%	(91.577)	381	n.a.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

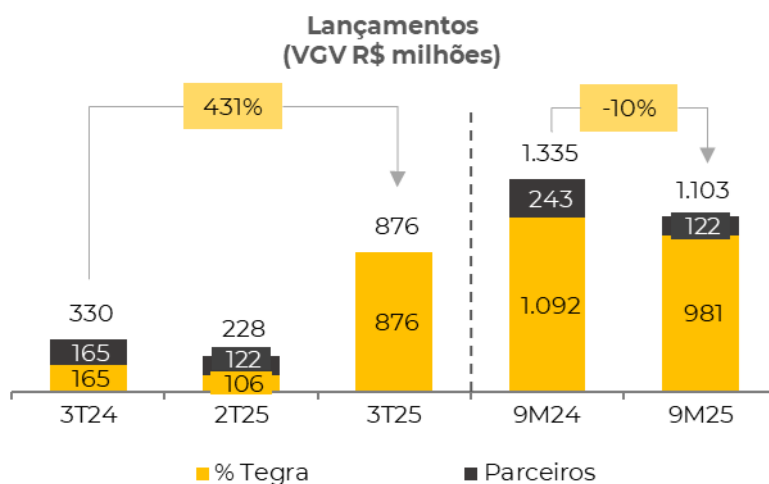
PERFORMANCE OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 3T25, a Tegra realizou dois importantes lançamentos na cidade do Rio de Janeiro, totalizando R\$876 milhões de VGV de lançamento (%Tegra), aumento de 431% na comparação anual. Os quadros abaixo trazem mais informações sobre os projetos:



Dessa forma, no acumulado do ano até setembro, a Companhia lançou R\$981 milhões (% Tegra), redução de 10% frente ao mesmo período de 2024.



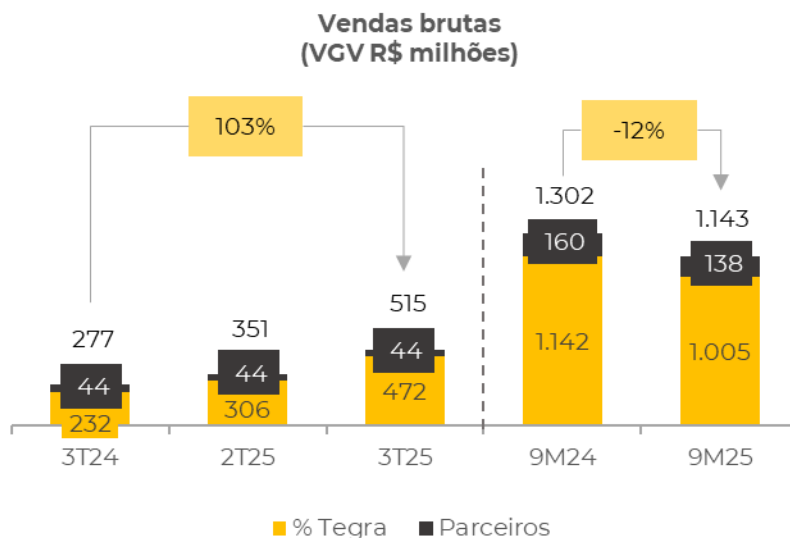
¹ % Tegra

(*) % de unidades vendidas até 10 de novembro de 2025

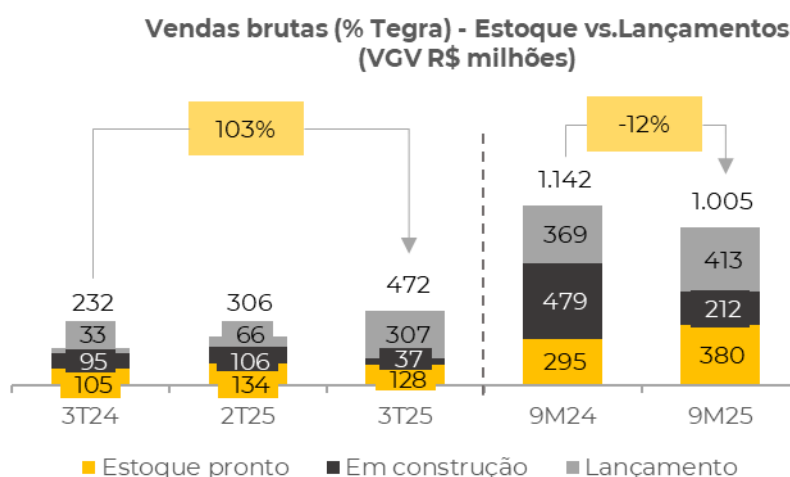
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

VENDAS BRUTAS

No 3T25, as vendas brutas somaram R\$472 milhões (% Tegra), crescimento de 103% na comparação anual, impulsionadas pelos lançamentos. Dessa forma, no 9M25, as vendas brutas atingiram R\$1,0 bilhão (%Tegra), redução de 12% frente ao mesmo período de 2024.



As vendas brutas de estoque pronto² representaram 27% do total vendido no 3T25, atingindo R\$128 milhões e crescendo 22% em uma comparação anual. Já as vendas de lançamentos somaram R\$307 milhões, 65% das vendas totais, refletindo a atratividade dos produtos, localizados nos últimos terrenos disponíveis no coração da Península, na Barra da Tijuca. No 9M25, a Companhia registrou vendas de estoque pronto de R\$380 milhões (%Tegra), aumento de 29% em relação ao mesmo período de 2024, com as vendas de lançamentos crescendo 12% frente ao 9M24.



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 3T25

Em termos da localização dos empreendimentos, a cidade do Rio de Janeiro registrou 67% do total vendido (% Tegra), impulsionado pela boa performance dos lançamentos do Península Collection. As cidades de São Paulo e Campinas registraram 24% e 5%, respectivamente, enquanto Tamboré atingiu 4% das vendas do trimestre. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	37.923	23.751	3.603	43
SP - Zona sul	75.995	66.566	5.364	98
SP - Zona leste	21.330	21.330	2.239	36
SP - Zona norte	469	469	60	1
SP - Campinas	23.772	23.772	2.134	19
RJ - Rio de Janeiro	317.274	317.274	20.110	139
Total Tegra	476.764	453.164	33.509	336
Total Tamboré	38.729	18.708	37.598	62
Total	515.493	471.871	71.108	398

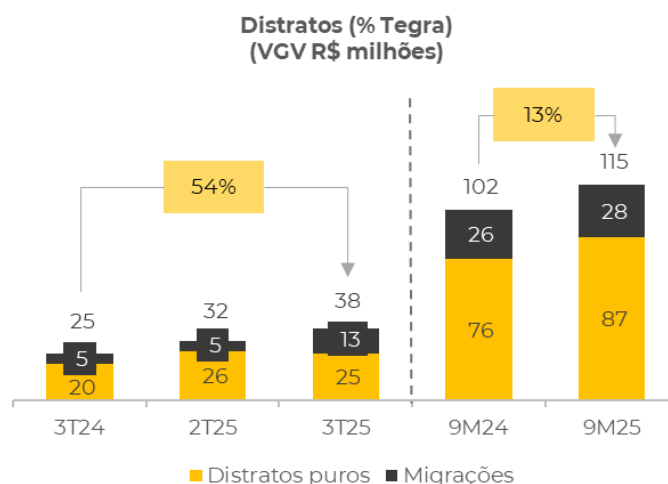
A tabela abaixo detalha as vendas do 3T25 por segmento, com destaque para a alta renda, que concentrou 78% do total de vendas (% Tegra) do período.

Segmento	Vendas 100% (R\$ MM)	Vendas % Tegra (R\$ MM)	Área útil (m²)	Unidades(#)
Alto	377.101	368.826	24.162	188
Médio alto	59.601	44.275	5.093	81
Médio	40.063	40.063	4.255	67
Total Tegra	476.764	453.164	33.509	336
Total Tamboré	38.729	18.708	37.598	62
Total	515.493	471.871	71.108	398

DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

No 3T25, o valor dos distratos foi de R\$38 milhões (% Tegra), aumento de 54% frente ao mesmo período de 2024. Cabe destacar que 34% dos distratos do 3T25 decorrem de clientes que terminaram seus contratos originais e migraram para outras unidades em estoque da Companhia, gerando R\$7 milhões em novas vendas. Dessa forma, considerando apenas distratos puros, houve um incremento de 28% frente a 3T24.

No 9M25, os distratos totalizaram R\$115 milhões (%Tegra), 13% superior em relação ao mesmo período de 2024.



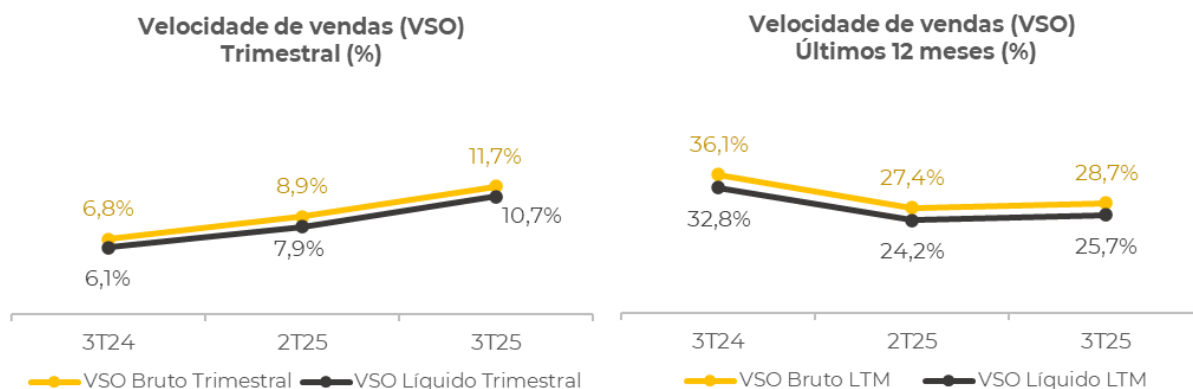
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

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

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Distratos (R\$ mil)							
Vendas brutas	471.871	306.143	232.496	103%	1.005.000	1.141.986	-12%
Distratos	(38.435)	(31.704)	(24.934)	54%	(115.494)	(102.099)	13%
Distratos puros	(25.229)	(26.466)	(19.737)	28%	(87.177)	(75.967)	15%
Migrações	(13.206)	(5.237)	(5.197)	154%	(28.317)	(26.132)	8%
Vendas líquidas	433.437	274.439	207.562	109%	889.506	1.039.887	-14%
Distratos / Vendas brutas	8,1%	10,4%	10,7%	-2,6p.p	11,5%	8,9%	2,6p.p

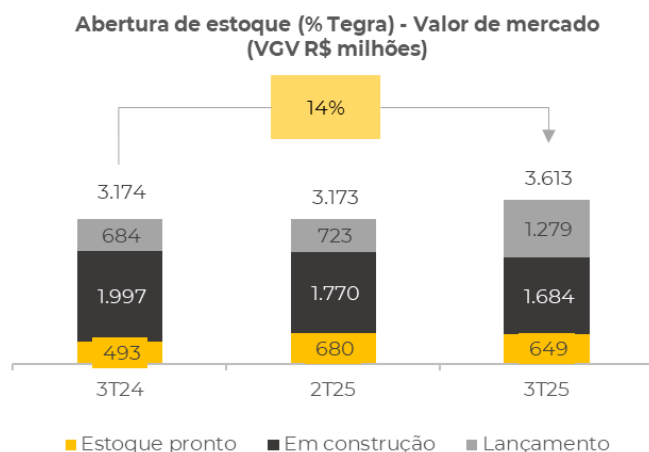
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice de VSO bruto da Companhia atingiu 11,7% no 3T25, aumento de 4,9 p.p. na comparação anual, ou 2,8 p.p. na comparação trimestral. Dessa forma, o VSO bruto dos últimos doze meses (LTM) totalizou 28,7%, um aumento de 1,3 p.p. frente ao 2T25. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais representativa no segmento de lançamentos (19,2%), seguido por estoque pronto (16,3%) e pelo estoque em construção (2,2%).



ESTOQUE

Ao final do 3T25, o estoque da Companhia somava R\$3,6 bilhões (% Tegra) em valor de mercado. O estoque pronto representou 18% do estoque total, 3 p.p. abaixo na comparação com o 2T25, refletindo a atuação de nosso time de vendas que assegurou o sucesso dos lançamentos sem perder o foco no estoque pronto.



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

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

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24
Região				
SP - Zona oeste	204.368	238.240	289.864	-29%
SP - Zona sul	1.382.594	1.441.710	1.335.353	4%
SP - Zona leste	127.794	145.144	261.741	-51%
SP - Zona norte	619	1.135	6.734	-91%
SP - Campinas	457.605	480.247	466.915	-2%
RJ - Rio de Janeiro	1.249.336	660.912	717.671	74%
Total Tegra	3.422.315	2.967.388	3.078.277	11%
Total Tamboré	190.199	205.422	95.657	99%
Total	3.612.514	3.172.810	3.173.934	14%

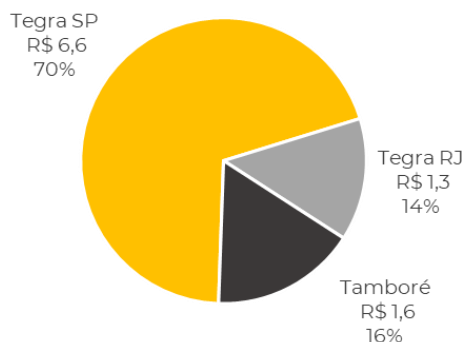
A tabela abaixo exhibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24
Segmento				
Alto	2.689.545	2.170.464	2.128.513	26%
Médio alto	425.608	455.814	459.710	-7%
Médio	307.163	341.109	490.054	-37%
Total Tegra	3.422.315	2.967.388	3.078.277	11%
Total Tamboré	190.199	205.422	95.657	99%
Total	3.612.514	3.172.810	3.173.934	14%

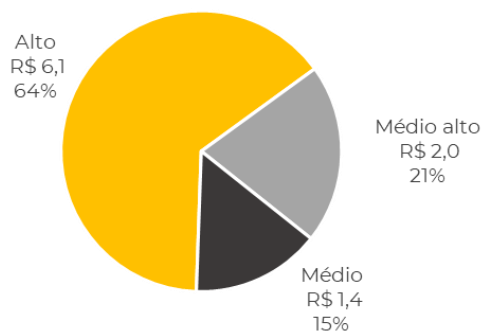
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

O banco de terrenos³ da Companhia totalizou R\$9,5 bilhões de VGV (% Tegra) no 3T25, sendo 70% para incorporação vertical nas cidades de São Paulo e Campinas, 14% para incorporação vertical na cidade do Rio de Janeiro e 16% para desenvolvimento urbano sob a marca Tamboré. O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados (72%) e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta (28%).

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



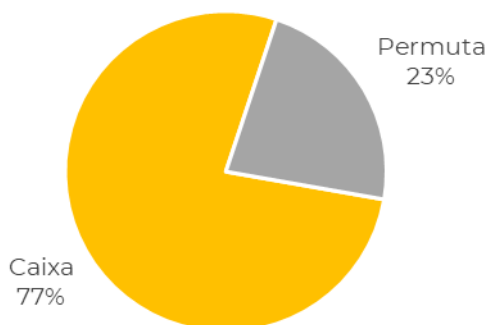
Banco de terrenos por segmento (% Tegra) (VGV em R\$ bilhões)



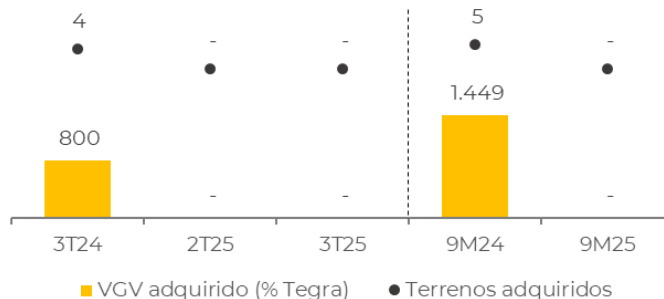
³ Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

Cabe destacar que 23% 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 nos 9M25, 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)**

ENTREGAS

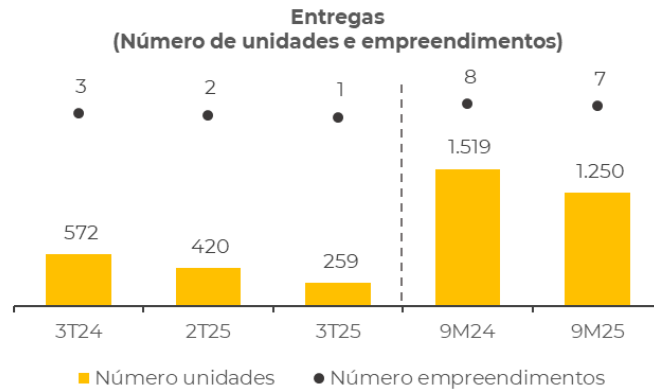
No 3T25, a Tegra entregou⁴ um projeto, na zona sul da cidade de São Paulo, somando R\$275 milhões (% Tegra), com mais detalhes na tabela abaixo. No 9M25, as entregas totalizaram R\$855 milhões de VGV de lançamento (% Tegra), 26% abaixo do volume entregue no mesmo período de 2024.

Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m²)	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)
Bem Moema	SP - Zona sul	dez-22	jul-25	13.559	275.194	275.194	259
Total Tegra				13.559	275.194	275.194	259
Total Tamboré				-	-	-	-
Total				13.559	275.194	275.194	259

⁴ São considerados empreendimentos entregues aqueles com habite-se expedido

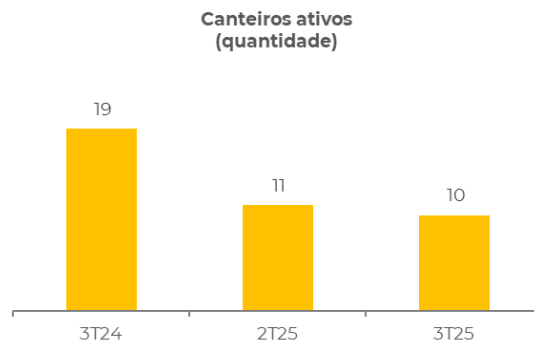
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

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



OBRAS EM ANDAMENTO

Ao final do 3T25, a Companhia administrava 10 canteiros de obras ativos, redução de um canteiro frente ao 2T25, refletindo a entrega do projeto Bem Moema em São Paulo.

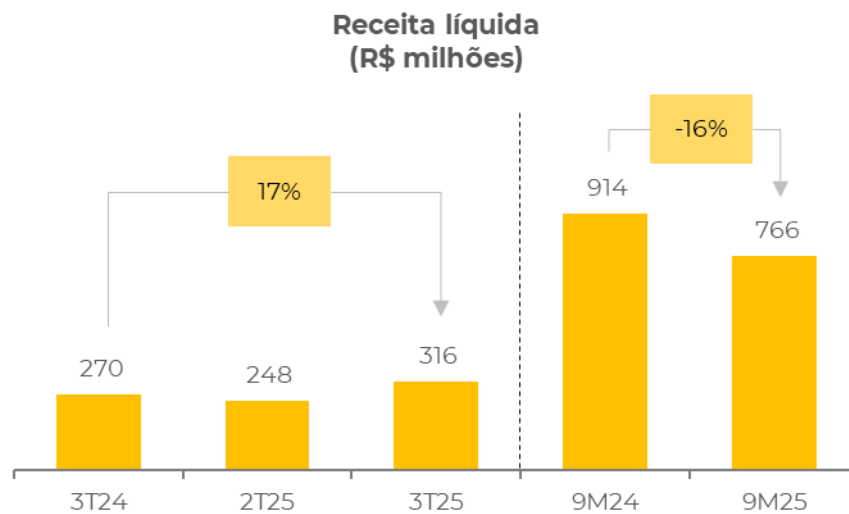


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

RECEITA LÍQUIDA

No 3T25, nossa receita líquida somou R\$316 milhões, aumentando 27% na comparação trimestral e 17% na comparação anual, refletindo a performance robusta de vendas no período, que inclusive permitiu a superação da cláusula suspensiva e o início do reconhecimento dos resultados dos lançamentos do Península Collection já neste trimestre. Dessa forma, no 9M25, a receita líquida somou R\$766 milhões, redução de 16% frente ao 9M24.



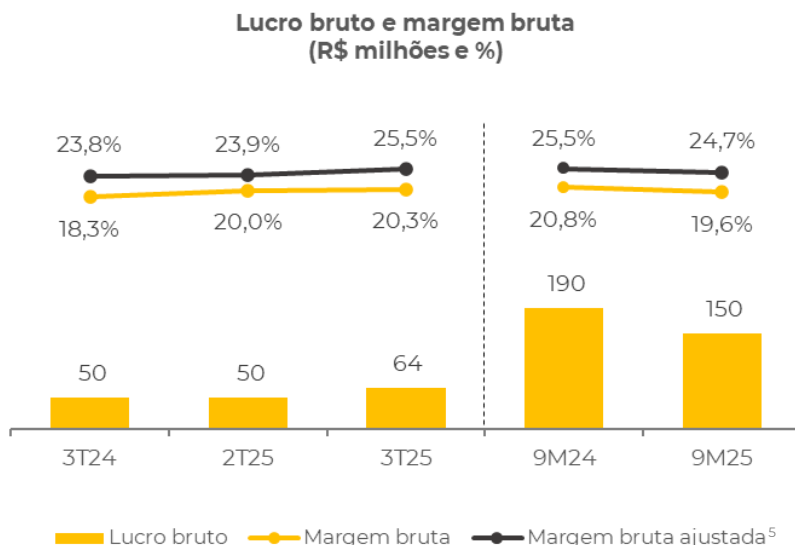
Na tabela abaixo, demonstramos a receita líquida por safra de lançamento. Importante destacar a crescente representatividade das safras mais recentes, de 2023 a 2025, que atingiram 52% da receita líquida no 3T25, frente a 28% no 2T25.

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Receita por safra de lançamento (R\$ mil)							
2025	72.466	-	-	n.a.	72.466	-	n.a.
2024	58.377	38.317	12.194	379%	117.904	80.517	46%
2023	33.782	32.128	19.141	76%	86.411	57.821	49%
2022	71.695	106.558	75.890	-6%	250.545	265.876	-6%
2021	46.104	54.870	119.894	-62%	159.031	365.227	-56%
2020	11.698	13.137	27.905	-58%	35.947	78.396	-54%
2019 ou anterior	4.535	2.044	6.281	-28%	9.705	51.157	-81%
Outros	17.684	1.429	8.966	97%	33.857	15.107	124%
Total	316.341	248.483	270.272	17%	765.865	914.100	-16%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 3T25, nosso lucro bruto atingiu R\$64 milhões, com margem bruta de 20,3%, recuperação de 2,0 p.p. na comparação anual, refletindo a maior proporção e rentabilidade das safras recentes nos resultados consolidados da Companhia. No 9M25, o lucro bruto registrou R\$150 milhões, com uma margem bruta de 19,6%, diminuição de 1,2 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

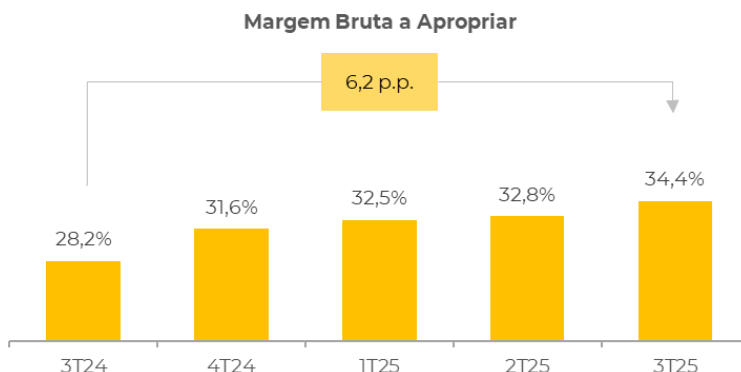
No 3T25, nossa receita a apropriar totalizou R\$733 milhões, enquanto o resultado a apropriar atingiu R\$252 milhões, aumentos de R\$218 milhões e R\$83 milhões, na comparação trimestral, respectivamente.

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24
Resultado futuro / margem bruta a apropriar				
Receita de vendas a apropriar	732.697	514.698	673.458	9%
Custo orçado a apropriar	(480.590)	(345.747)	(483.346)	-1%
Resultado a apropriar	252.107	168.951	190.112	33%
Margem bruta a apropriar (%)	34,4%	32,8%	28,2%	6,2 p.p.

⁵ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

Nossa margem bruta a apropriar (margem REF) apresentou a sexta alta seguida, atingindo 34,4%, crescimento de 6,2 p.p. na comparação anual. Esta é a maior margem REF desde o 1T21 e evidencia a maior rentabilidade das safras de lançamento recentes, de 2023 a 2025, que atingiram 82% do resultado a apropriar.


DESPESAS COMERCIAIS

No 3T25, as despesas comerciais atingiram R\$45 milhões, aumento de 71% na comparação anual, principalmente nas linhas de promoção e propaganda e estandes de vendas, refletindo o maior volume de lançamentos e vendas entre os períodos.

No acumulado do ano até setembro, as despesas comerciais totalizaram R\$99 milhões, subindo 10% na comparação anual.

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Despesas comerciais							
Comissão de vendas	(4.378)	(4.657)	(4.598)	-5%	(12.799)	(16.921)	-24%
Estandes de vendas	(10.805)	(3.971)	(8.906)	21%	(22.153)	(22.525)	-2%
Promoção e propaganda	(25.730)	(10.623)	(9.089)	183%	(51.586)	(37.288)	38%
Reversão/prov. p/ perdas de créd. esperadas	168	124	69	143%	139	388	-64%
Outras despesas comerciais	(4.311)	(5.045)	(3.810)	13%	(13.022)	(14.127)	-8%
Total	(45.056)	(24.172)	(26.334)	71%	(99.421)	(90.473)	10%
% da receita líquida	-14,2%	-9,7%	-9,7%	-4,5 p.p.	-13,0%	-9,9%	-3,1 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T25, as despesas gerais e administrativas atingiram R\$32 milhões, ou 10,3% da receita líquida do período, 1,0 p.p. abaixo do patamar registrado no 3T24, refletindo a maior diluição de despesas. No acumulado do ano, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$99 milhões, redução absoluta de 4% na comparação anual, evidenciando a busca da empresa por maior eficiência.

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Despesas gerais e administrativas							
Despesas com pessoal	(19.438)	(19.497)	(20.855)	-7%	(59.192)	(61.278)	-3%
Part. nos lucros, honorários e gratificações	(4.812)	(4.810)	(225)	2039%	(13.781)	(9.501)	45%
Assessoria e consultoria	(3.900)	(5.227)	(6.510)	-40%	(12.417)	(18.229)	-32%
Impostos e taxas	(283)	(504)	140	n.a.	(1.673)	(1.500)	12%
Depreciação e amortização	(2.915)	(2.385)	(1.616)	80%	(7.499)	(7.086)	6%
Outras despesas	(1.111)	(1.596)	(1.421)	-22%	(3.953)	(4.673)	-15%
Total	(32.459)	(34.019)	(30.487)	6%	(98.515)	(102.267)	-4%
% da receita líquida	-10,3%	-13,7%	-11,3%	1,0 p.p.	-12,9%	-11,2%	-1,7 p.p.

OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

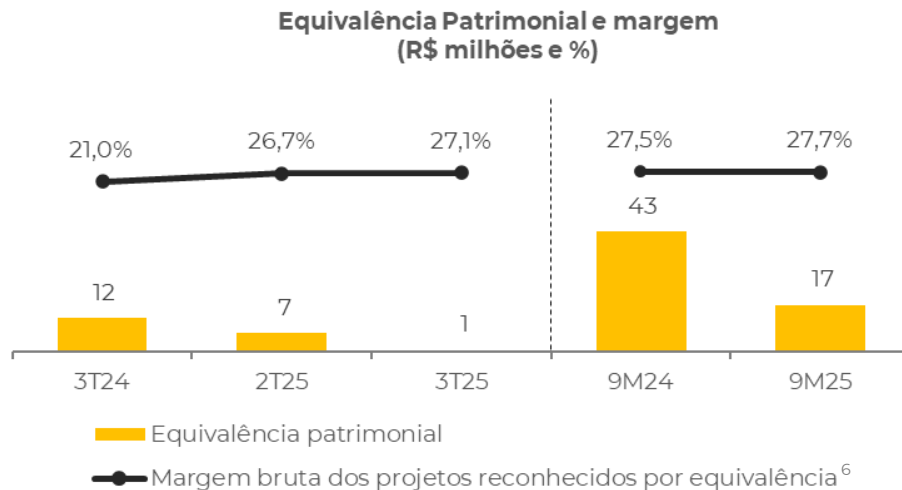
No 3T25, apresentamos um resultado negativo de outras despesas e receitas operacionais de R\$16 milhões, comparado aos R\$23 milhões negativos registrados no 3T24, sendo esta variação explicada majoritariamente pelas despesas, no 3T24, relacionadas com as movimentações de terrenos que não se mostraram mais viáveis à luz da legislação e condições de mercado atuais.

No acumulado do ano, as outras despesas e receitas operacionais registraram R\$49 milhões negativos, ante R\$21 milhões negativos no 9M24, sendo a variação principalmente relacionada à venda de potencial construtivo de um empreendimento na região central da cidade do Rio de Janeiro no 2T24.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 3T25, os projetos reconhecidos via equivalência patrimonial contribuíram com R\$1 milhão, comparado aos R\$12 milhões do 3T24, redução nominal de R\$11 milhões. A margem bruta atingiu 27,1%, um aumento de 6,1 p.p. na comparação anual. No 9M25, o resultado de equivalência somou R\$17 milhões, com uma margem bruta de 27,7%. A redução no resultado de equivalência patrimonial nos períodos em comparação é explicada, principalmente, pela conclusão de empreendimentos nesta categoria.



RESULTADO FINANCEIRO

No 3T25, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$5 milhões, ante R\$2 milhões positivos no 3T24. Esta variação reflete, principalmente, a maior alocação dos juros da dívida corporativa ao custo, uma vez que os juros da 3ª emissão de debêntures (ativas no 3T25) estão sendo alocados em custos, enquanto parte relevante dos juros da 2ª emissão de debêntures (ativas no 3T24) estava sendo apropriada em despesas, visto que os empreendimentos financiados já estavam concluídos.

No 9M25, o resultado financeiro foi positivo em R\$21 milhões, comparado a R\$5 milhões positivos no 9M24.

Cabe destacar que a Companhia concluiu em 13 de novembro de 2025 a captação de sua 4ª emissão de debêntures, totalizando R\$250 milhões e dividida em duas séries, com prazo de 30 e 60 meses anos e remuneração de 104,0% e 105,5% de CDI, respectivamente, a ser refletida nos resultados do 4T25.

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Resultado financeiro							
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(3.340)	(2.797)	(8.406)	-60%	(9.484)	(29.076)	-67%
Outras despesas financeiras	(2.012)	(1.547)	(1.005)	100%	(5.110)	(3.381)	51%
Despesas financeiras totais	(5.352)	(4.344)	(9.411)	-43%	(14.594)	(32.457)	-55%
Rendimentos de aplicações financeiras	7.646	8.087	8.996	-15%	24.736	29.896	-17%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	(92)	275	636	n.a.	1.769	2.202	-20%
Correção monetária	2.319	(1.518)	159	1358%	6.495	801	711%
Outras receitas financeiras	859	954	1.644	-48%	2.820	4.320	-35%
Receitas financeiras totais	10.732	7.798	11.435	-6%	35.820	37.219	-4%
Resultado financeiro líquido	5.380	3.454	2.024	166%	21.226	4.762	346%
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(16.239)	(9.679)	(14.713)	10%	(39.075)	(42.597)	-8%

⁶ Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

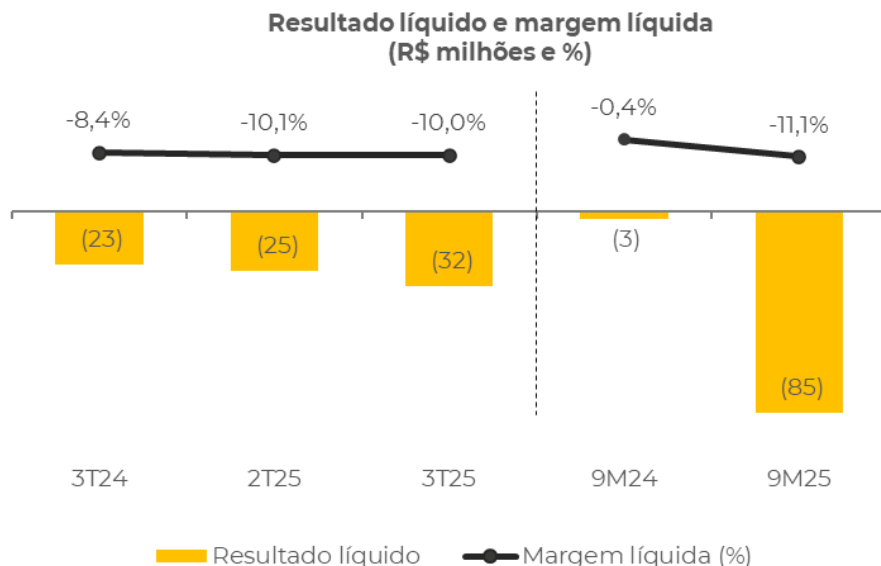
TEGRA

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3T25, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$32 milhões, levando a um prejuízo líquido de R\$85 milhões no acumulado do ano até setembro.



CONTAS A RECEBER

Apresentamos abaixo a totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira. Ao final do 3T25, o contas a receber atingiu R\$1,1 bilhão, aumento de 2% na comparação anual e 26% na comparação trimestral.

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24
Contas a receber (R\$ mil)				
Contas a receber - Receita realizada ¹	512.256	481.849	595.136	-14%
Contas a receber - Receita a apropriar	732.697	514.698	673.458	9%
Adiantamento de clientes ²	(132.023)	(110.788)	(181.094)	-27%
Total dos Recebíveis	1.112.930	885.759	1.087.500	2%

- 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 3T25, nosso caixa totalizou R\$204 milhões, enquanto nosso endividamento bruto atingiu R\$731 milhões, dos quais R\$410 milhões relacionados a empréstimos de construção (SFH) e R\$321 milhões relacionados à terceira emissão de debêntures da Companhia. Dessa forma, a Companhia possuía dívida líquida de R\$527 milhões, ou 19,9% do Patrimônio Líquido. Analisando a dívida líquida ex-SFH em relação ao Patrimônio Líquido, a proporção ficou em 4,4% ao final do 3T25, reforçando a solidez do balanço da Companhia.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24
Estrutura financeira				
Empréstimos de construção SFH	409.684	409.719	421.683	-3%
Debêntures	321.287	320.209	267.880	20%
Dívida bruta	730.971	729.928	689.563	6%
Caixa	204.200	253.708	327.683	-38%
Dívida líquida	526.771	476.220	361.880	46%
Dívida líquida (ex-SFH)	117.087	66.501	(59.803)	-296%
Patrimônio líquido	2.644.562	2.675.431	2.722.579	-3%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	19,9%	17,8%	13,3%	6,6 p.p.
Dívida líquida (ex-SFH) / Patrimônio líquido	4,4%	2,5%	-2,2%	6,6 p.p.

Em relação às dívidas de projetos, no 3T25, a Companhia realizou a amortização integral do plano empresário referente ao projeto Yard Cambuí, entregue em junho de 2025.

GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 3T25, a Companhia apresentou consumo de caixa total de R\$50 milhões, com consumo de caixa operacional de R\$24 milhões. Ao desconsiderar os pagamentos relacionados a terrenos, a Tegra registrou uma geração de caixa operacional de R\$13 milhões.

No acumulado do ano de 2025, tivemos um consumo de caixa total de R\$116 milhões, consumo de caixa operacional de R\$92 milhões, e uma geração de caixa operacional de R\$11 milhões desconsiderando pagamentos relacionados a terrenos.

Os detalhes são apresentados na tabela abaixo:

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Fluxo de Caixa (R\$ mil)							
Fluxo de Caixa Total	(49.508)	(12.927)	(42.386)	(7.122)	(115.629)	(75.191)	(40.438)
Fluxo de Caixa Operacional	(23.930)	(40.998)	(21.916)	(2.014)	(91.577)	381	(91.958)
Fluxo de Caixa Operacional ex-pagamento de terrenos	13.240	(4.123)	16.916	(3.676)	11.649	101.326	(89.677)

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25
OUTRAS INFORMAÇÕES
DESTAQUES ESG
E

- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 95,46%⁷.
- O consumo de água totalizou 11.612,19 m³ no período⁷.
- O consumo total de energia foi de 324.371,44 kWh no trimestre⁷.
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 5.949,14 tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3, sendo 100% compensadas⁷.

S

- O número de empregos totalizou 2.335, sendo 1.080 diretos e 1.255 indiretos.
- O treinamento de colaboradores nas obras somou 668 horas.
- **Prêmio Seconci**, nas categorias ouro e prata em controle da saúde no canteiro para as obras Luce Cambuí e Bem Moema, respectivamente.
- **Tampinhas que Curam**: arrecadação de tampinhas plásticas e lacres de latinhas.
- **Lar Nossa Senhora da Aparecida**: arrecadação de leite em pó para a instituição.
- **Associação de Pais e Mestres - ETEC Getúlio Vargas**: doação de materiais de obra para melhoria da estrutura da Associação, visando aprimorar as instalações do local.
- **Palestras de conscientização**: combate à violência contra a mulher, riscos de jogos de azar e prevenção de doenças

G

- **Código de Conduta**: aprovação de atualização deste documento pelo Conselho de Administração.

⁷ Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25
ANEXOS
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Receita bruta operacional	323.566	253.265	275.906	17,3%	782.042	933.898	-16,3%
Incorporação e vendas imobiliárias	321.065	251.692	274.754	16,9%	777.232	925.824	-16,0%
Serviços prestados	2.501	1.573	1.152	117,1%	4.810	8.074	-40,4%
Deduções da receita bruta	(7.225)	(4.783)	(5.634)	28,2%	(16.177)	(19.798)	-18,3%
Receita líquida operacional	316.341	248.482	270.272	17,0%	765.865	914.100	-16,2%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias total	(252.034)	(198.729)	(220.747)	14,2%	(616.071)	(723.795)	-14,9%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(235.795)	(189.050)	(206.034)	14,4%	(576.996)	(681.198)	-15,3%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(16.239)	(9.679)	(14.713)	10,4%	(39.075)	(42.597)	-8,3%
Lucro bruto	64.307	49.753	49.525	29,8%	149.794	190.305	-21,3%
Margem bruta	20,3%	20,0%	18,3%	2,0 p.p.	19,6%	20,8%	-1,2 p.p.
Margem bruta ex-juros	25,5%	23,9%	23,8%	1,7 p.p.	24,7%	25,5%	-0,8 p.p.
Despesas operacionais	(93.760)	(75.485)	(79.546)	17,9%	(247.273)	(213.335)	15,9%
Despesas com vendas	(45.056)	(24.172)	(26.334)	71,1%	(99.421)	(90.473)	9,9%
Despesas gerais e administrativas	(32.459)	(34.019)	(30.487)	6,5%	(98.515)	(102.267)	-3,7%
Outras (despesas) e receitas	(16.245)	(17.294)	(22.725)	-28,5%	(49.337)	(20.595)	139,6%
Resultado de equivalência patrimonial	612	6.580	11.804	-94,8%	16.619	42.822	-61,2%
Resultado financeiro	5.380	3.454	2.024	165,8%	21.226	4.762	345,7%
Receitas financeiras	10.732	7.798	11.435	-6,1%	35.820	37.219	-3,8%
Despesas financeiras	(5.352)	(4.344)	(9.411)	-43,1%	(14.594)	(32.457)	-55,0%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(23.461)	(15.698)	(16.193)	44,9%	(59.634)	24.554	n.a.
Imposto de renda e contribuição social	(8.235)	(9.466)	(6.426)	28,2%	(25.381)	(27.780)	-8,6%
Corrente	(7.078)	(9.764)	(7.926)	-10,7%	(24.400)	(32.059)	-23,9%
Diferido	(1.157)	298	1.500	n.a.	(981)	4.279	n.a.
Lucro líquido do período/exercício	(31.696)	(25.164)	(22.619)	40,1%	(85.015)	(3.226)	n.a.
Margem líquida do período/exercício	-10,0%	-10,1%	-8,4%	-1,6 p.p.	-11,1%	-0,4%	-10,7 p.p.
Participação de minoritários	(332)	37	(388)	-14,4%	(332)	(91)	264,8%
Lucro líquido atribuído aos controladores	(31.364)	(25.201)	(22.231)	41,1%	(84.683)	(3.135)	n.a.
Margem líquida atribuível aos controladores	-9,9%	-10,1%	-8,2%	-1,7 p.p.	-11,1%	-0,3%	-10,8 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	3T25	2T25	3T24
Circulante	2.885.012	2.772.272	2.794.098
Caixa e equivalentes de caixa	204.200	253.708	327.683
Contas a receber de clientes	419.714	397.622	470.995
Estoques de imóveis a comercializar	2.167.171	2.030.452	1.905.596
Tributos a compensar	34.111	36.925	26.356
Dividendos a receber	2.667	2.667	573
Despesas antecipadas	12.934	11.072	13.548
Outros ativos	44.215	39.826	49.347
Não circulante	1.286.322	1.389.135	1.510.454
Contas a receber de clientes	99.156	85.267	92.788
Estoques de imóveis a comercializar	436.563	559.407	633.128
Tributos diferidos	27.349	25.929	43.512
Contas a receber de partes relacionadas	9.754	22.354	5.813
Outros ativos	4.146	3.480	2.776
Investimentos	452.884	444.472	493.581
Imobilizado	48.566	40.783	32.299
Intangível	207.904	207.443	206.557
Total ativo	4.171.334	4.161.407	4.304.552
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3T25	2T25	3T24
Circulante	821.201	703.542	779.162
Empréstimos e financiamentos	376.626	324.826	350.529
Fornecedores	80.302	77.035	63.818
Partes relacionadas	46.139	22.639	16.196
Arrendamento mercantil	5.040	4.712	3.939
Adiantamentos de clientes	127.717	91.637	169.688
Contas a pagar por aquisição de terrenos	107.166	112.411	106.073
Salários e encargos a pagar	43.435	34.849	37.841
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	8.544	7.155	8.273
Tributos diferidos	6.540	7.318	9.210
Provisões	12.566	12.485	10.646
Dividendos a pagar	317	317	317
Outros passivos	6.809	8.158	2.632
Não circulante	705.571	782.434	802.811
Empréstimos e financiamentos	354.345	405.102	339.034
Adiantamentos de clientes	102.131	116.976	125.306
Arrendamento mercantil	16.087	16.738	18.034
Contas a pagar por aquisição de terrenos	173.748	195.440	260.056
Tributos diferidos	14.651	10.094	16.709
Provisões	44.407	37.955	43.672
Provisões para passivo descoberto	202	129	-
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.640.025	2.671.389	2.718.548
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	(84.683)	(53.319)	(3.135)
Participação de acionistas não controladores	4.537	4.042	4.031
Total Passivo e Patrimônio	4.171.334	4.161.407	4.304.552

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

	3T25	2T25	3T24	3T25 vs 3T24	9M25	9M24	9M25 vs 9M24
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(23.461)	(15.698)	(16.193)	45%	(59.634)	24.554	n.a.
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	(612)	(6.580)	(11.804)	-95%	(16.619)	(42.822)	-61%
Depreciação e Amortização	3.757	3.227	1.969	91%	9.902	8.168	21%
Provisões	6.530	5.337	6.102	7%	16.706	15.104	11%
Juros	19.599	14.711	23.185	-15%	48.561	72.377	-33%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	10.437	(4.672)	5.062	106%	9.196	12.765	-28%
Receita de apropriação de permuta física	22.280	(20.592)	(25.608)	n.a.	(13.717)	(63.641)	-78%
Variação dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	(42.484)	9.704	65.542	n.a.	72.268	101.505	-29%
Estoque de imóveis a comercializar	10.299	12.623	(3.943)	n.a.	11.683	22.691	-49%
Tributos a compensar	2.814	1.189	(296)	n.a.	2.158	1.684	28%
Despesas antecipadas	(1.862)	738	2.398	n.a.	(1.029)	(23)	4374%
Outros ativos	(5.055)	16.023	(2.729)	85%	7.085	(5.719)	n.a.
Partes relacionadas	23.500	-	9.297	153%	21.100	7.572	179%
Fornecedores	3.267	(15.622)	(7.497)	n.a.	(20.432)	(29.280)	-30%
Adiantamento de clientes	(1.045)	(9.849)	(335)	212%	(18.308)	2.214	n.a.
Impostos e contribuições correntes e diferidos	443	(3.095)	(2.040)	n.a.	(7.330)	(9.214)	-20%
Provisões	(4.615)	(6.651)	(4.343)	6%	(17.196)	(14.203)	21%
Salários e encargos a pagar	8.586	4.475	3.287	161%	6.664	2.576	159%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(34.846)	(26.147)	(30.819)	13%	(88.692)	(30.367)	192%
Outros passivos	(1.349)	1.190	(1.801)	-25%	(5.714)	(7.243)	-21%
Juros pagos	(21.906)	(20.933)	(26.880)	-19%	(62.378)	(68.674)	-9%
Recebimento e adiantamento de dividendos	6.723	28.672	8.285	-19%	35.395	29.079	22%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.930)	(9.048)	(12.755)	-61%	(21.246)	(28.722)	-26%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(23.930)	(40.998)	(21.916)	9%	(91.577)	381	n.a.
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(20.728)	1.596	(5.165)	301%	(27.204)	(17.861)	52%
Redução (Aumento) de capital nas investidas	(14.450)	37.455	(15.354)	-6%	29.882	(8.354)	n.a.
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	-	-	n.a.	-	(10.000)	n.a.
Mútuo com partes relacionadas	12.600	(17.920)	-	n.a.	(5.320)	-	n.a.
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	31.431	n.a.	-	23.811	n.a.
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(22.578)	21.131	10.912	n.a.	(2.642)	(12.404)	-79%
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de empréstimos	(94.204)	(89.909)	(139.900)	-33%	(289.332)	(361.784)	-20%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	92.270	98.038	108.267	-15%	272.072	305.051	-11%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.893)	(1.755)	108	n.a.	(5.450)	(3.749)	45%
Dividendos pagos a acionistas	(1)	(108)	(340)	-100%	(240)	(3.326)	-93%
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	828	674	483	71%	1.540	640	141%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	(3.000)	6.940	(31.382)	-90%	(21.410)	(63.168)	-66%
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(49.508)	(12.927)	(42.386)	17%	(115.629)	(75.191)	54%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	253.708	266.635	370.069	-31%	319.829	402.874	-21%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	204.200	253.708	327.683	-38%	204.200	327.683	-38%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	(49.508)	(12.927)	(42.386)	17%	(115.629)	(75.191)	54%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25
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	1.324	1.324	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	SP	Contratado	1.541	1.541	Total Tamboré			2.695	1.568
Terreno 24	SP	Adquirido	79	79					
Total Tegra			8.968	7.969					

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 3T25
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Data Lçto.	Segmento	%Evolução financeira
			3T25
Bueno Brandão 257	nov-22	Alto	94%
Universo Tatuapé - Órbita	dez-22	Médio	93%
Luce Cambuí	nov-23	Alto	59%
Claris Casa & Clube	dez-23	Alto	71%
YPY Alto do Ipiranga	dez-23	Médio	65%
Gaea Home Resort	abr-24	Alto	51%
Vista Horizonte	jun-24	Médio alto	28%
Tamboré Miranda	jun-24	Alto	37%
Ampère Brooklin	set-24	Alto	37%
Claris Rosas	out-24	Alto	35%
Capitolo by Piero Lissoni	dez-24	Alto	42%
Mozae Higienópolis	dez-24	Alto	42%
Lazur	dez-24	Médio alto	19%
Tamboré Londrina	jun-25	Alto	2%
Singular	ago-25	Alto	22%
Gran Thai	ago-25	Alto	25%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25
ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Tamboré Londrina	PR - Londrina	jun-25	Tamboré	Alto	227.600	105.550	145.166	268
Gran Thai	RJ - Rio de Janeiro	ago-25	Tegra	Alto	642.339	642.339	37.855	229
Singular	RJ - Rio de Janeiro	ago-25	Tegra	Alto	233.381	233.381	13.742	59
Total Tegra					875.720	875.720	51.597	288
Total Tamboré					227.600	105.550	145.166	268
Total					1.103.320	981.270	196.763	556

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Área Útil (m²)	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Unidades (#)
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	out-21	jan-25	19.559	304.312	213.019	207
East Side Harmony	RJ - Rio de Janeiro	jun-22	fev-25	8.030	56.862	56.862	137
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	mar-22	mar-25	8.826	72.840	36.420	56
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	mar-23	mar-25	20.017	155.850	77.925	171
Tamboré Juiz de Fora	MG - Juiz de Fora	abr-22	mai-25	120.641	76.141	52.889	332
Yard Cambuí	SP - Campinas	mar-22	jun-25	11.468	142.233	142.233	88
Bem Moema	SP - Zona sul	dez-22	jul-25	13.559	275.194	275.194	259
Total Tegra				81.459	1.007.292	801.653	918
Total Tamboré				120.641	76.141	52.889	332
Total				202.100	1.083.433	854.542	1.250

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 setembro 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma Tributária do Consumo nestas demonstrações financeiras.

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

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. Em 30 de setembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 218.929 na controladora e positivo de R\$ 2.063.811 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.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2024, exceto pela adoção das novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia 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 setembro 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 13 de novembro 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 setembro de 2024. 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 setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

	01-01-2024 à 30-09-2024		
	Controladora		
	Originalmente Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas			
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	1.020	1.020
Outras receitas	1.020	(1.020)	-
	1.020	-	1.020
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(8.753)	(596)	(9.349)
	(8.753)	(596)	(9.349)
Valor adicionado bruto	(7.733)	(596)	(8.329)
Depreciação	(2.020)	-	(2.020)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(9.753)	(596)	(10.349)
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	31.763	-	31.763
Receitas financeiras	6.760	-	6.760
	38.523	-	38.523
Valor adicionado total a distribuir	28.770	(596)	28.174
Impostos, taxas e contribuições:	1.344	-	1.344
Federais	-	95	95
Municipais	-	1.249	1.249
Remuneração de capitais de terceiros:	30.561	(596)	29.965
Juros	30.561	(596)	29.965
Remuneração de capitais próprios	(3.135)	-	(3.135)
Prejuízo líquido do período	(3.135)	-	(3.135)
Valor adicionado distribuído	28.770	(596)	28.174

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

	01-01-2024 à 30-09-2024		
	Consolidado		
	Originalmente Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas			
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	925.824	8.074	933.898
Outras receitas	27.664	(1.512)	26.152
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	388	-	388
	953.876	6.562	960.438
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos)			
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	(684.960)	42.597	(642.363)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(144.544)	(7.357)	(151.901)
Perda/recuperação de valores ativos	(1.855)	-	(1.855)
	(831.359)	35.240	(796.119)
Valor adicionado bruto	122.517	41.802	164.319
Depreciação	(7.086)	-	(7.086)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	115.431	41.802	157.233
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	42.822	-	42.822
Receitas financeiras	37.219	-	37.219
	80.041	-	80.041
Valor adicionado total a distribuir	195.472	41.802	237.274
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal:	117.163	-	117.163
Remuneração direta	88.653	-	88.653
Benefícios	20.412	-	20.412
FGTS	8.098	-	8.098
Impostos, taxas e contribuições:	49.078	-	49.078
Federais	-	47.808	47.808
Municipais	-	1.270	1.270
Remuneração de capitais de terceiros:	32.457	41.802	74.259
Juros	32.457	41.802	74.259
Aluguéis	-	-	-
Remuneração de capitais próprios	(3.226)	-	(3.226)
Prejuízo líquido do período	(3.135)	-	(3.135)
Participação dos sócios minoritários no resultado	(91)	-	(91)
Valor adicionado distribuído	195.472	41.802	237.274

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	09-2025	12-2024	09-2025	12-2024
Total de caixa e depósitos bancários	4.201	138	7.035	14.186
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	5.117	-	5.553	4.372
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	108.013	91.759	191.612	301.271
Total de caixa e equivalentes de caixa	117.331	91.897	204.200	319.829

- (a) As aplicações em CDB e Compromissada cujo rendimento médio no período foi de uma taxa efetiva média de 95,94% do CDI em 30 de setembro de 2025, (80,43% em 31 de dezembro de 2024). As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros.
- (b) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo do Grupo Brookfield, que possuem rendimento médio no exercício à uma taxa efetiva média de 103,38% do CDI em 30 de setembro de 2025 (104,26% em 31 de dezembro 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 setembro de 2025, a composição da carteira é representada por R\$70.070 CDB PLUS II FIRF CP, R\$35.262 CDB PLUS FI RF CP, ITAU BKFD HG FC FIRF R\$43.348, BRADESCO FIC FI R R\$24.199 e BRAD BKFD FC RF R\$18.733 (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	
	09-2025	12-2024
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	373.666	331.218
Unidades concluídas (b)	138.590	264.534
Serviços medidos	12.143	7.433
Outras contas a receber (c)	31.291	24.773
Total Contas a Receber	555.690	627.958
(-) Ajuste a valor presente (d)	(17.469)	(16.567)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (e)	(59)	(198)
(-) Provisão para distratos (f)	(19.292)	(21.291)
	518.870	589.902
Circulante	419.714	499.323
Não circulante	99.156	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 18 de julho de 2025, a Companhia efetuou a venda de quotas da TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda, proprietária de um terreno localizado no município de São Paulo. O valor da transação foi de R\$16.600 que serão recebidos em 20 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 830, corrigidas monetariamente pelo INCC-DI, com início em julho de 2025. O montante recebido é de R\$ 2.652.

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

R\$11.602, as demais parcelas serão recebidas da seguinte forma: R\$1.000 com vencimento em outubro de 2025 e nove parcelas de R\$1.500 com vencimento a partir de outubro de 2025, corrigidas pelo CDI.

- (d) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,71% em 30 de setembro 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:

	Consolidado	
	09-2025	12-2024
2026	54.476	4.434
2027	38.337	77.387
2028	3.112	4.060
Após 2028	9.013	9.929
Total de contas a receber	104.938	95.810
Ajuste a valor presente	(5.782)	(5.231)
Total de contas a receber não circulante	99.156	90.579

Não há cliente que represente individualmente mais de 1,25% 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	
	09-2025	12-2024
A vencer em até 30 dias	135.837	71.275
A vencer de 31 a 60 dias	37.326	186.595
A vencer de 61 a 90 dias	49.666	30.106
A vencer de 91 a 120 dias	14.458	17.052
A vencer de 121 a 180 dias	54.431	47.481
A vencer de 181 a 360 dias	106.284	142.535
A vencer a mais de 360 dias	104.940	96.811
Total a vencer	502.942	591.855
Vencidos de 0 a 30 dias	39.516	9.867
Vencidos de 31 a 60 dias	3.474	5.602
Vencidos de 61 a 90 dias	4.260	2.897
Vencidos de 91 a 120 dias	322	8.808
Vencidos de 121 a 180 dias	3.763	2.343
Vencidos de 181 a 360 dias	434	2.343
Vencidos a mais de 360 dias	979	4.243
Total de vencidos (a)	52.748	36.103
Total	555.690	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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

parcelas encontram-se vencidas. Em 30 de setembro de 2025, essas parcelas representavam 88,8% 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:

	Provisão para perdas de crédito esperadas	Provisão para distratos
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(566)	(26.115)
Constituição	(1.146)	(28.002)
Reversão	1.534	30.587
Saldo em 30 de setembro de 2024	(178)	(23.530)
Constituição	(271)	(6.098)
Reversão	251	8.337
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(198)	(21.291)
Constituição	(941)	(10.760)
Reversão	1.080	12.759
Saldo em 30 de setembro de 2025	(59)	(19.292)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	09-2025	12-2024
Unidades em construção	783.076	608.666
Unidades construídas	389.497	410.431
Terrenos	1.433.391	1.558.600
Mais valia (Nota 6)	5.787	6.123
Provisão para distratos	18.073	19.039
Redução ao valor realizável líquido (a)	(26.090)	(34.882)
Total	2.603.734	2.567.977
Circulante	2.167.171	1.957.126
Não circulante	436.563	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.

Em 18 de julho de 2025, conforme descrito na Nota 4, a Companhia efetuou a venda de um terreno localizado no município de São Paulo. O valor da transação foi de R\$16.600, com custo atribuído de R\$24.259 com redução ao valor recuperável de R\$ 7.303.

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 setembro 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	26.281	(9.395)
Reversão	(24.950)	7.540
Saldo em 30 de setembro de 2024	22.607	(29.407)
Constituição	4.729	(6.528)
Reversão	(8.297)	1.053
Saldo em 31 de dezembro de 2024	19.039	(34.882)
Constituição	10.010	(578)
Reversão	(10.976)	9.370
Saldo em 30 de setembro de 2025	18.073	(26.090)

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\$25.379 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$35.306 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$18.340 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$79.025 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 (encargos de SFH de R\$28.325, juros e custos com captação de Debêntures de R\$4.093 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$19.032, perfazendo um total de R\$51.450 em 30 de setembro de 2024).

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	154.843
(+) Juros capitalizados	51.450
(-) Juros apropriados	(42.597)
Saldo em 30 de setembro de 2024	163.696
(+) Juros capitalizados	23.336
(-) Juros apropriados	(18.762)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	168.270
(+) Juros capitalizados	79.025
(-) Juros apropriados	(39.075)
Saldo em 30 de setembro de 2025	208.220

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	09-2025	12-2024	09-2025	12-2024
Investimentos em controladas	2.012.621	2.206.962	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	452.884	501.340	452.884	501.340
Total das participações societárias	2.465.505	2.708.302	452.884	501.340
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	5.787	6.123	-	-
Juros capitalizados (c)	37.516	8.123	-	-
Total dos investimentos	2.713.406	2.927.146	452.884	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 setembro 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.

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

6.1. Principais informações das participações societárias

Em 30 setembro de 2025								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	37.500	63.023	(25.523)	(42.226)	-	(25.523)	(42.226)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	110	22	88	-	88	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.315	13.221	4.094	(1.541)	4.094	-	(1.541)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	169	83	86	(158)	79	-	(146)
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74	9	65	(91)	65	-	(91)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.660	643	9.017	592	9.017	-	592
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28	37	(9)	(44)	-	(9)	(44)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	1.235	432	803	(53)	803	-	(53)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.410	305	14.105	(1.577)	14.105	-	(1.577)
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	722	354	368	(1.126)	368	-	(1.126)
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	5.651	4.663	988	(298)	988	-	(298)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	146	209	(63)	(241)	-	(63)	(241)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	24	-	24	1	24	-	1
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.008	518	490	(11)	245	-	(6)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	1.310	206	1.104	(165)	1.104	-	(165)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	139	119	20	5	20	-	5
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	7.972	6.981	991	(644)	991	-	(644)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	9.904	4.076	5.828	(1.192)	5.828	-	(1.192)
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	134	51	83	(12)	83	-	(12)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	118.437	71.539	46.898	4.874	46.898	-	4.874
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70	39	31	11	31	-	11
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	206	60	146	(83)	146	-	(83)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	168	376	(208)	(110)	-	(208)	(110)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	102.823	696	102.127	(1.796)	102.127	-	(1.796)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	2	-	2	-	2	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.038	237	1.801	202	1.801	-	202
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	40.472	1.377	39.095	(11.190)	39.095	-	(11.190)
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.796	1.914	13.882	(500)	13.882	-	(500)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	508	474	34	12	34	-	12
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	167	516	(349)	(264)	-	(349)	(264)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	298	60	238	(2)	238	-	(2)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.249	3.538	13.711	(4.076)	13.711	-	(4.076)
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	953	335	618	(436)	618	-	(436)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	2.702	495	2.207	165	1.766	-	132
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	394	56	338	(26)	270	-	(21)

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

Em 30 setembro de 2025								
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio	Lucro (prejuízo)		Provisão	
Investimentos em Controladas	(%)			Líquido total (A descoberto)	líquido do período	Investimento	para perda em investimentos	Equivalência
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	542	439	103	(177)	103	-	(177)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22	-	22	1	22	-	1
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	181.374	97.066	84.308	5.291	84.308	-	5.291
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.064	31.217	11.847	(86.813)	11.847	-	(86.813)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.910	305	5.605	(771)	5.605	-	(771)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22	-	22	1	22	-	1
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	106	33	73	(174)	73	-	(174)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.113	7.090	1.023	(816)	1.023	-	(816)
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	297	1.848	(1.551)	(1.795)	-	(1.551)	(1.795)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.517	2.531	(14)	(76)	-	(14)	(76)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.538	10.396	2.142	(5.101)	2.142	-	(5.101)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	857	25	832	-	832	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	106.658	7.436	99.222	(6.355)	99.222	-	(6.355)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.320	648	1.672	948	1.672	-	948
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	95.316	29.224	66.092	8.837	66.092	-	8.837
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	129.386	40.329	89.057	(953)	89.057	-	(953)
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	146.261	58.444	87.817	9.033	87.817	-	9.033
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	170.634	116.798	53.836	8.729	53.836	-	8.729
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	0,00%	-	-	-	(321)	-	-	(321)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.131	17.249	22.882	(541)	22.882	-	(541)
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.554	32.155	34.399	5.000	34.399	-	5.000
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13.467	9.131	4.336	1.729	4.336	-	1.729
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.408	4.152	4.256	1.152	4.256	-	1.152
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86	2	84	19	84	-	19
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.333	2.694	47.639	(26)	47.639	-	(26)
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.240	1.088	152	(932)	152	-	(932)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.415	834	10.581	5.082	10.581	-	5.082
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	846	-	846	(4)	846	-	(4)
TGSP-76 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	3	4	-	3
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(10)	-	-	(10)
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.710	4.163	5.547	4.346	5.547	-	4.346
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	96.513	7.738	88.775	79	88.775	-	79
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.054	11.521	42.533	(1)	42.533	-	(1)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	91.330	30.252	61.078	-	61.078	-	-

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

Em 30 setembro de 2025								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-84 Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	78.445	10.013	68.432	(516)	68.432	-	(516)
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	420	-	420	-	420	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	275.168	134.641	140.527	20.739	140.527	-	20.739
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%	5.880	159	5.721	(1)	5.721	-	(1)
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98.815	51.676	47.139	3.008	47.139	-	3.008
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	74.040	11.519	62.521	(941)	62.521	-	(941)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
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%	24.024	6.333	17.691	(3.373)	17.691	-	(3.373)
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	139.212	54.230	84.982	(1.963)	84.982	-	(1.963)
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%	17.109	-	17.109	(322)	17.109	-	(322)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.250	1	39.249	(167)	39.249	-	(167)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.952	-	34.952	(54)	34.952	-	(54)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.802	-	34.802	(247)	34.802	-	(247)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.400	-	27.400	(190)	27.400	-	(190)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.956	-	36.956	(177)	36.956	-	(177)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.495	-	23.495	(198)	23.495	-	(198)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	0,00%	-	-	-	(6)	-	-	(6)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.051	-	21.051	(57)	21.051	-	(57)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.023	-	35.023	(54)	35.023	-	(54)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.245	2.395	10.850	(942)	10.850	-	(942)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	482.788	271.586	211.202	(15.299)	211.202	-	(15.299)
TGSP-120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
Lucros não realizados		-	-	-	-	7.650		13.688
Total de investimentos em controladas						2.012.621	(27.717)	(103.695)

(a) Venda da controlada TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Nota 6.2)

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

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

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

Em 30 setembro de 2025								
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (prejuízo) líquido do período	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	128.860	21.226	107.634	(2.729)	44.444	-	(1.134)
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	75.382	120	75.262	(41)	20.157	-	(10)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	2.493	323	2.170	(103)	1.411	-	(67)
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	92.393	-	92.393	(1.718)	46.197	-	(859)
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	71.210	15.764	55.446	(273)	27.722	-	(137)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	82.621	27.400	55.221	(1.281)	27.610	-	(641)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	581	869	(288)	(522)	1	(202)	(365)
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	15.660	10.506	5.154	22.216	3.608	-	15.551
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	47.764	18.121	29.643	(4.404)	25.196	-	(3.743)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	125.065	76.060	49.005	11.033	24.502	-	5.517
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	152.326	360	151.966	(53)	64.003	-	(22)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	142.315	77.454	64.861	(1)	32.433	-	(1)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	338.288	67.089	271.199	5.059	135.600	-	2.530
Total de investimentos em controladas em conjunto						452.884	(202)	16.619

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 30/09/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 30/09/2024
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	37.443	66.786	(29.343)	(15.570)	-	(29.343)	(15.570)
Amethyst SPE Ltda.	0,00%	-	-	-	6.572	-	-	6.572
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	104	20	84	(4)	84	-	(4)
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.678	796	37.882	(2.409)	37.882	-	(2.409)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	1.345	106	1.239	203	1.142	-	187
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	158	13	145	(15)	145	-	(15)
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.063	642	8.421	(488)	8.421	-	(488)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	184	21	163	(17)	163	-	(17)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	469	350	119	(138)	119	-	(138)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.316	345	14.971	(576)	14.971	-	(576)
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.810	345	1.465	(176)	1.465	-	(176)
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	9.882	229	9.653	537	9.653	-	537
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	619	452	167	1.225	167	-	1.225
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	23	-	23	1	23	-	1
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.046	546	500	(118)	250	-	(59)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	1.566	298	1.268	103	1.268	-	103
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	126	(7)	(260)	-	(7)	(260)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	15.616	1.141	14.475	(36)	14.475	-	(36)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	11.065	4.320	6.745	806	6.745	-	806
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	114	45	69	33	69	-	33

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 30/09/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 30/09/2024
Investimentos em Controladas								
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	137.133	58.650	78.483	15.424	78.483	-	15.424
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	39	19	28	19	-	28
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	286	58	228	-	228	-	-
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	218	315	(97)	(280)	-	(97)	(280)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.842	2.111	85.731	(3.581)	85.731	-	(3.581)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.077	536	4.541	2.115	4.541	-	2.115
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	29.830	963	28.867	(6.889)	28.867	-	(6.889)
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.514	24.288	12.226	(5.487)	12.226	-	(5.487)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	549	470	79	(15)	79	-	(15)
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	174	276	(102)	80	-	(102)	80
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	1.627	11.763	-	1.627
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.668	641	11.027	1.592	11.027	-	1.592
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	3.069	1.026	2.043	(648)	1.634	-	(518)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	413	49	364	(63)	291	-	(50)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.546	971	1.575	(697)	1.575	-	(697)
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	(4.094)	69.695	-	(4.094)
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.213	25.918	18.295	(85.172)	18.295	-	(85.172)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.774	343	6.431	(580)	6.431	-	(580)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85	33	52	(342)	52	-	(342)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.396	228	9.168	(107)	9.168	-	(107)
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.506	1.383	123	199	123	-	199
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.575	2.726	11.849	(382)	11.849	-	(382)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.473	5.012	51.461	10.370	51.461	-	10.370
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	101.580	25.919	75.661	(482)	75.661	-	(482)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.367	1.789	29.578	5.369	29.578	-	5.369
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	128.402	50.835	77.567	10.563	77.567	-	10.563
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.961	42.664	83.297	3	83.297	-	3
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(52)	1	-	(52)
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	9.575	51.860	-	9.575
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	-	-	-	(2.694)	-	-	(2.694)
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.002	1	17.001	(7.410)	17.001	-	(7.410)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.880	4.960	18.920	(3.040)	18.920	-	(3.040)
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.089	15.383	24.706	(35)	24.706	-	(35)
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.275	1.437	24.838	3.368	24.838	-	3.368

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 30/09/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 30/09/2024
Investimentos em Controladas								
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	92.509	63.499	29.010	6.545	29.010	-	6.545
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	594	3	591	(3.099)	591	-	(3.099)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.585	48.828	36.757	1.744	36.757	-	1.744
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.343	3.275	41.068	6.475	41.068	-	6.475
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.223	1.403	32.820	5.134	32.820	-	5.134
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%	-	-	-	(1.266)	-	-	(1.266)
TGSP-78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.861	14.715	56.146	12.105	56.146	-	12.105
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	129.287	54.371	74.916	2.528	74.916	-	2.528
TGSP-81 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.897	11.588	42.309	(46)	42.309	-	(46)
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	(474)	63.726	-	(474)
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	22.390	119.787	-	22.390
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	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	(40)	1	-	(40)
TGSP-96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-91 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	66.102	24.600	41.502	(2.851)	41.502	-	(2.851)
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	1	19	-	1
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	1	20	-	1
TGSP-102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	1	16	-	1
TGSP-103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(195)	1	-	(195)
TGSP-104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16	-	16	1	16	-	1
TGSP-107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18	-	18	1	18	-	1
TGSP-108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17	-	17	1	17	-	1
TGSP-109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.646	3.383	20.263	(143)	20.263	-	(143)
TGSP-110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15	-	15	1	15	-	1
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	116.655	60.878	55.777	(165)	55.777	-	(165)
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 30/09/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimento 31/12/2024	Equivalência 30/09/2024
Investimentos em Controladas								
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%	17.004	-	17.004	(300)	17.004	-	(300)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.194	1	39.193	(160)	39.193	-	(160)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.944	-	34.944	(24)	34.944	-	(24)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	-	34.735	(169)	34.735	-	(169)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	-	27.356	(174)	27.356	-	(174)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	-	36.903	(240)	36.903	-	(240)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.396	-	23.396	(198)	23.396	-	(198)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	-	13.301	(86)	13.301	-	(86)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.039	-	21.039	(325)	21.039	-	(325)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	-	35.005	(82)	35.005	-	(82)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.200	-	13.200	(68)	13.200	-	(68)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	454.343	254.080	200.263	(1.099)	200.263	-	(1.099)
Lucros não realizados (a)		-	-	-		(6.032)		15.130
Total de investimentos em controladas						2.206.962	(29.549)	(11.059)

(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 30/09/2024	Investimento 31/12/2024	Provisão para perda em investimentos 31/12/2024	Equivalência 30/09/2024
Investimentos em controladas em conjunto								
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	166.003	65.350	100.653	16.695	41.989	-	6.935
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	242	1.478	-	157
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	87.191	-	87.191	9.632	43.596	-	4.816
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.186	36.668	60.518	(334)	30.258	-	(167)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	67.709	11.387	56.322	(2.504)	28.161	-	(1.252)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	5.552	836	4.716	4.566	3.301	-	3.196
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	169.253	67.744	101.509	8.335	71.057	-	5.835
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	59.810	29.693	30.117	(76)	25.765	-	(65)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	97.895	48.300	49.595	7.553	24.798	-	3.777
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	39.182	132.670	-	19.591
Total de investimentos em controladas em conjunto						501.340	-	42.822

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 09-2025
Participação em controladas	2.206.962	(37.780)	(30.221)	942	(21.755)	(1.832)	-	(103.695)	2.012.621
Participação em controladas em conjunto	501.340	(29.882)	-	-	(35.395)	202	-	16.619	452.884
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	6.123	-	-	-	-	-	(336)	-	5.787
Juros capitalizados	8.123	-	-	29.393	-	-	-	-	37.516
Total de investimentos	2.927.146	(67.662)	(30.221)	30.335	(57.150)	(1.630)	(336)	(87.076)	2.713.406

- (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 foi R\$14.000 e o valor de participação societária de R\$13.331 (Nota 8 (c)). Em 18 de julho de 2025, a Companhia efetuou a venda de quotas da TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda, proprietária de um terreno localizado no município de São Paulo. O preço da alienação das quotas foi R\$16.600 com custo de participação societária de R\$16.890 (Nota 4).

	Saldo em 12-2024	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência Patrimonial	Saldo em 09-2025
Participação em controladas em conjunto	501.340	(29.882)	(35.395)	202	16.619	452.884
Total de investimentos	501.340	(29.882)	(35.395)	202	16.619	452.884

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 setembro 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 setembro de 2025, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$641 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$1.506 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 setembro de 2025

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	09-2025	12-2024	09-2025	12-2024
Empréstimos de construção (a)	-	-	409.684	421.763
Debêntures (b)	324.043	323.545	324.043	323.545
Total	324.043	323.545	733.727	745.308
(-) Custo de captação	(2.756)	(4.822)	(2.756)	(4.822)
Total empréstimos e financiamentos	321.287	318.723	730.971	740.486
Circulante	321.287	79.289	376.626	193.866
Não circulante	-	239.434	354.345	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 8,59% em 30 de setembro 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	
	09-2025	12-2024	09-2025	12-2024
2025	81.854	79.289	86.356	193.866
2026	239.433	239.434	308.433	397.657
2027	-	-	178.278	98.879
2028	-	-	145.548	49.449
2029	-	-	11.711	635
2030	-	-	645	-
	321.287	318.723	730.971	740.486

Em 30 de setembro 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 setembro 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 está 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 setembro de 2025 e 30 de setembro de 2024 é como segue:

Empréstimos e financiamentos	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	476.777
(+) Captações	305.051
(-) Amortização principal	(361.784)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	36.041
(-) Juros pagos	(34.402)
Saldo em 30 de setembro de 2024	421.683
(+) Captações	101.716
(-) Amortização principal	(102.655)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	11.429
(-) Juros pagos	(10.410)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	421.763
(+) Captações	272.072
(-) Amortização principal	(289.332)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	34.817
(-) Juros pagos	(29.636)
Saldo em 30 de setembro de 2025	409.684

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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)	24.930
(-) Juros pagos	(34.272)
(+) Amortização do custo de captação	450
Saldo em 30 de setembro de 2024	267.880
(+) Captações	322.000
(-) Amortização principal (b)	(265.000)
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	9.547
(-) Juros pagos	(11.133)
(-) Custos com captação de debêntures	(5.511)
(+) Amortização do custo de captação	940
Saldo em 31 de dezembro de 2024	318.723
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	33.239
(-) Juros pagos	(32.742)
(+) Amortização do custo de captação	2.067
Saldo em 30 de setembro de 2025	321.287

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$25.379, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$33.239 e os custos com captação no valor de R\$2.067 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$28.325, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$4.020 e custos com captação no valor de R\$73 em 30 de setembro 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	
	09-2025	12-2024	09-2025	12-2024
Excedente de recebimentos de clientes (a)	-	-	53.896	60.847
Obrigações por permutas (b)	-	-	174.352	188.069
Outros (c)	-	12.957	1.600	12.957
Total adiantamento de clientes	-	12.957	229.848	261.873
Circulante	-	12.957	127.717	135.990
Não circulante	-	-	102.131	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 setembro 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	
	09-2025	12-2024
2025	30.836	120.922
2026	113.123	109.108
2027	119.474	105.865
2028	17.427	15.370
2029	54	-
	280.914	351.265
Circulante	107.166	120.922
Não circulante	173.748	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 7,71% em 30 de setembro de 2025 (7,68% em 31 de dezembro de 2024).

10. Provisões

	Consolidado	
	09-2025	12-2024
Provisão para demandas judiciais (Nota 10.1)	15.782	9.151
Provisão de garantia (Nota 10.2)	41.191	41.057
	56.973	50.208
Circulante	12.566	7.808
Não circulante	44.407	42.400

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

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.

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	-	6.087	6.297	12.384
(-) Reversões	-	(4.240)	(1.628)	(5.868)
(-) Pagamentos	-	(2.509)	(1.903)	(4.412)
Saldo em 30 de setembro de 2024	-	4.949	8.388	13.337
(+) Provisões	6	1.184	1.666	2.856
(-) Reversões	-	(353)	(5.127)	(5.480)
(-) Pagamentos	(6)	(77)	(1.479)	(1.562)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	-	5.703	3.448	9.151
(+) Provisões	88	8.611	6.852	15.551
(-) Reversões	-	(1.124)	(1.170)	(2.294)
(-) Pagamentos	(88)	(2.856)	(3.682)	(6.626)
Saldo em 30 de setembro de 2025	-	10.334	5.448	15.782

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

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 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	
	09-2025	12-2024
Cível	55.761	18.735
Trabalhista	29.454	31.291
Tributário	3.410	3.053
	88.625	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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

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. 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 setembro de 2025, o saldo provisionado de garantia é de R\$41.191, sendo que R\$12.566 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$28.625 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	40.748
(+) Adições	11.481
(-) Reversões	(1.457)
(-) Pagamentos	(9.791)
Saldo em 30 de setembro de 2024	40.981
(+) Adições	4.862
(-) Reversões	(450)
(-) Pagamentos	(4.336)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	41.057
(+) Adições	11.905
(-) Reversões	(1.201)
(-) Pagamentos	(10.570)
Saldo em 30 de setembro de 2025	41.191

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 30 de setembro 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

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.

11.2. Reserva de capital

A Reserva de Capital da Companhia, em 30 de setembro 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 setembro de 2025, a Companhia por meio de suas Controladas realizou a destinação e pagamento de R\$240 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

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. 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	
		09-2025	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 setembro 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

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:

	Controladora e Consolidado	
	09-2025	09-2024
Prejuízo líquido do período atribuível aos controladores	(84.683)	(3.135)
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
Prejuízo líquido básico por ação	(0,2534)	(0,0094)
Prejuízo líquido diluído por ação	(0,2534)	(0,0094)

(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 setembro 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	
	09-2025	12-2024	09-2025	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)	-	-	33.500	10.001
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	27	2.426
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.000	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	-	1.002	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	108.437	51.492	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.541	-	-	-
TGSP -65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.855	-	-	-
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.426	-	-	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.693	-	-	-
TGSP -32 Spe Ltda.	6.578	-	-	-
TGSP -64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.320	-	-	-
TGSP -27 Spe Ltda.	4.474	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.434	-	-
TGSP -79 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.163	-	-	-
TGSP -34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.803	-	-	-
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	911	-	-	-
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25	-	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	77	-	-
	169.660	56.003	51.141	25.039
Circulante	-	-	51.141	25.039
Não Circulante	169.660	56.003	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	09-2025	12-2024	09-2025	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)	-	-	33.500	10.001
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	27	2.426
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.320	-	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.434	4.434	-	-
	9.754	4.434	46.139	25.039
Circulante	-	-	46.139	25.039
Não Circulante	9.754	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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

de 2027. Os recursos financeiros do mútuo são liberados de acordo com a necessidade da mutuária, no período de nove meses, findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia liberou o montante de R\$46.930 e apropriou R\$10.015 de juros.

Dividendos

TGR Engenharia Ltda.	-	4.066	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.283	2.283	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	151	151	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	504	-	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	718
	2.818	7.388	-	718

Controladora			
Ativo		Passivo	
09-2025	12-2024	09-2025	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.	2.283	2.283	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	166	166
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	151	151
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 11.1)	-	-	-	718
	2.667	2.667	317	1.035

Consolidado			
Ativo		Passivo	
09-2025	12-2024	09-2025	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	
	09-2025	09-2024
Remuneração base	5.687	5.782
Remuneração variável	4.988	4.779
	10.675	10.561

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

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\$44 e para o outro foi atribuído custo mensal de R\$17 no período findo em 30 de setembro de 2025 (R\$ 41 e R\$17 em 31 de dezembro de 2024), reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os prazos de locação são respectivamente de doze anos e cinco anos, com término previsto para 31 de maio de 2028 e 30 de novembro de 2027, e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel.

O imóvel das instalações administrativas da Companhia na cidade de São Paulo é locado junto a um Fundo de Investimento Imobiliário do Grupo Brookfield. O custo mensal atribuído em 30 de setembro de 2025 é de R\$486 (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\$49.823 em 30 de setembro de 2025 (R\$72.233 em 30 de setembro de 2024), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo eliminados os lucros não realizados.

13. Receita operacional líquida

	Controladora			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Receita de serviços prestados (c)	418	418	330	1.020
Receita operacional bruta	418	418	330	1.020
(-) Impostos sobre as receitas	(60)	(60)	(47)	(146)
Receita operacional líquida	358	358	283	874

	Consolidado			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	309.615	745.713	263.508	914.739
Receita de venda de terreno (b)	15.520	29.520	8.500	8.500
Receita de serviços prestados (c)	2.501	4.810	1.152	8.074
(Provisão) reversão para distratos	(4.070)	1.999	2.746	2.585
Receita operacional bruta	323.566	782.042	275.906	933.898
(-) Impostos sobre as receitas	(7.225)	(16.177)	(5.634)	(19.798)
Receita operacional líquida	316.341	765.865	270.272	914.100

- (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. Adicionalmente, em 18 de julho de 2025, a Companhia efetuou a venda de quotas da TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária de um terreno localizado no município de São Paulo, no

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

valor de R\$16.600. Para fins de consolidação, os valores de venda foram reclassificados para a rubrica de receita operacional líquida e os custos do estoque de terrenos de R\$13.300 referente ao terreno de Santana do Parnaíba e R\$24.259 com redução ao valor recuperável de R\$ 7.303 do terreno de São Paulo foram reconhecidos na rubrica de custos operacionais (Nota 14).

(c) Refere-se a prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

14. Custos operacionais

	Consolidado			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Construções	(87.514)	(253.888)	(113.082)	(324.037)
Terrenos	(79.888)	(151.860)	(33.351)	(191.982)
Incorporação	(9.618)	(19.867)	(11.431)	(27.793)
Gerenciamento de obra	(3.032)	(9.105)	(7.794)	(27.122)
Permutas	(22.879)	(53.655)	(16.421)	(51.988)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(16.239)	(39.075)	(14.713)	(42.597)
Custo de venda do terreno (a)	(24.259)	(37.559)	(12.461)	(12.461)
Provisão para distratos	3.469	(966)	(1.992)	1.331
Mão de obra	(17.760)	(53.305)	(12.566)	(46.375)
Redução ao valor realizável líquido (b)	7.871	9.105	5.975	7.540
Provisão para garantia	(2.271)	(7.144)	(3.006)	(8.214)
Outros custos de incorporação (c)	86	1.248	95	(97)
	(252.034)	(616.071)	(220.747)	(723.795)

(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 setembro de 2025

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

	Consolidado	
	09-2025	09-2024
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.836.769	1.944.059
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.104.072	1.270.601
Receita de vendas a apropriar (a-b)	732.697	673.458
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	6.621	9.939
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(17.231)	(21.311)
Receita indenização por distratos	(1.462)	(981)
Total provisão para distratos	(12.072)	(12.353)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.233.449	1.426.329
(b) Custo de construção incorridos	(752.859)	(942.983)
Encargos financeiros apropriados	(16.688)	(20.530)
(c) Distratos - custos de construção	16.006	20.514
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	496.596	503.860
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	61,04%	66,11%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.480.093	1.350.281
(b) Custo de construção Incorridos	(732.803)	(748.773)
Encargos financeiros apropriados	(12.574)	(13.767)
Total	(745.377)	(762.540)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	747.290	601.508

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			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Comissão de vendas	(4.378)	(12.799)	(4.598)	(16.921)
Despesas comerciais	(4.311)	(13.022)	(3.810)	(14.127)
Estandes de vendas	(10.805)	(22.153)	(8.906)	(22.525)
Promoção e propaganda	(25.730)	(51.586)	(9.089)	(37.288)
Reversão / (provisão) para perdas de créditos esperadas	168	139	69	388
	(45.056)	(99.421)	(26.334)	(90.473)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Despesas com assessoria e consultoria	(506)	(1.329)	(662)	(1.397)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(90)	(183)	(17)	(71)
Impostos e taxas	(161)	(1.102)	(58)	(1.198)
Depreciação e amortização	(663)	(1.973)	(623)	(2.020)
Outras despesas	(448)	(977)	(121)	(888)
	(1.868)	(5.564)	(1.481)	(5.574)

	Consolidado			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Despesas com pessoal	(19.438)	(59.192)	(20.855)	(61.287)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(4.812)	(13.781)	(225)	(9.501)
Despesas com assessoria e consultoria	(3.900)	(12.417)	(6.510)	(18.229)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(290)	(846)	(260)	(809)
Despesas com viagens	(248)	(1.337)	(615)	(1.532)
Impostos e taxas	(283)	(1.673)	140	(1.500)
Depreciação e amortização	(2.915)	(7.499)	(1.616)	(7.086)
Outras despesas	(573)	(1.770)	(546)	(2.323)
	(32.459)	(98.515)	(30.487)	(102.267)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(1.826)	(5.604)	(9.864)	(28.312)
Despesas bancárias	(163)	(412)	(203)	(596)
Outras despesas financeiras	(590)	(1.311)	(248)	(492)
Juros arrendamentos	(515)	(1.580)	57	(1.161)
Total da despesa financeira	(3.094)	(8.907)	(10.258)	(30.561)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	3.259	7.598	2.928	6.698
Receitas de multas e juros sobre contas a receber	407	887	-	-
Juros sobre contrato de mútuo	4.723	10.445	-	-
Atualização monetária	2.015	5.378	46	46
Outras receitas financeiras	6	12	(21)	16
Total da receita financeira	10.410	24.320	2.953	6.760
Resultado financeiro líquido	7.316	15.413	(7.305)	(23.801)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

	Consolidado			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(3.340)	(9.484)	(8.406)	(29.076)
Despesas bancárias	(134)	(355)	(278)	(795)
Outras despesas financeiras	(1.176)	(2.641)	(638)	(1.532)
Juros arrendamentos	(702)	(2.114)	(89)	(1.054)
Total da despesa financeira	(5.352)	(14.594)	(9.411)	(32.457)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	7.646	24.736	8.996	29.896
Receitas de multas e juros sobre contas a receber	(92)	1.769	636	2.202
Atualização monetária	2.319	6.495	801	801
Outras receitas financeiras	859	2.820	1.002	4.320
Total da receita financeira	10.732	35.820	11.435	37.219
Resultado financeiro líquido	5.380	21.226	2.024	4.762

- (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			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Despesas com demandas judiciais	(64)	(332)	-	(91)
Custas judiciais	(22)	(79)	(48)	(130)
Amortização de mais valia	(152)	(335)	(204)	(633)
Perdas com distratos de contratos terrenos	-	-	(1.444)	(1.444)
Ganho (perda) com venda de participação societária (a)	(1.507)	(838)	-	-
Gastos com terrenos mantidos para venda	(1.110)	(5.102)	(2.734)	(2.734)
Outros	(107)	(567)	737	(1.365)
	(2.962)	(7.253)	(3.693)	(6.397)

- (a) Ganho na alienação de quotas da TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda. no montante de R\$669 e perda com a alienação de quotas da TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R\$1.507, 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).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

	Consolidado			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Reversão (Provisão) para perda de adiantamento a fornecedores	-	(1.807)	-	-
Despesas com demandas judiciais	(6.867)	(13.257)	(1.584)	(6.516)
Gastos com unidades	(3.011)	(11.400)	(3.708)	(9.659)
Provisão para garantia	(2.010)	(3.560)	(1.485)	(1.810)
Custas judiciais	(1.142)	(4.183)	(1.175)	(2.834)
Provisão redução ao valor realizável líquido	(219)	(313)	(8.984)	(9.395)
Reembolso preço máximo garantido (a)	-	(4.606)	-	-
Cessão de potencial construtivo (b)	-	-	-	19.590
Indenização por desapropriação de Terreno (c)	-	-	6.562	6.562
Perdas com distratos de contratos terrenos (d)	-	-	(8.656)	(8.656)
Gastos com terrenos mantidos para venda	(1.589)	(7.463)	(5.222)	(5.222)
Outros	(1.407)	(2.748)	1.527	(2.655)
	(16.245)	(49.337)	(22.725)	(20.595)

- (a) 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.
- (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.
- (c) Em agosto de 2024, a Companhia efetuou o levantamento de 80% do depósito judicial a título de indenização de desapropriação por utilidade pública em terreno no município de Maricá-RJ.
- (d) Em setembro de 2024, a Companhia distratou a relação comercial estabelecida com a Cury Construtora e Incorporadora S.A., a parceria estava condicionada a concretização de uma aquisição de um terreno no Rio de Janeiro, decidiram ambas as partes não seguirem com a aquisição do terreno o que resultou em uma perda de R\$3.909, adicionalmente, ocorreu também no período a desistência de aquisição de mais dois terrenos em São Paulo, com uma perda reconhecida de R\$4.707.

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:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

	Controladora			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(30.915)	(84.122)	(22.231)	(3.135)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	10.511	28.601	7.558	1.065
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	(11.429)	(29.557)	(3.412)	10.799
Créditos fiscais não constituídos	328	328	(1.428)	(9.110)
Outras diferenças permanentes	141	67	(2.718)	(2.754)
Imposto de renda e contribuição social	(449)	(561)	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(449)	(561)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(449)	(561)	-	-
Taxa efetiva	(1,45%)	(0,67%)	0,00%	0,00%

	Consolidado			
	01-07-2025 à 30-09-2025	01-01-2025 à 30-09-2025	01-07-2024 à 30-09-2024	01-01-2024 à 30-09-2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(23.461)	(59.634)	(16.193)	24.554
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	7.977	20.276	5.505	(8.349)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	(5.398)	44	4.013	14.559
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	2.151	(1.410)	(902)	6.894
Créditos fiscais não constituídos	(11.993)	(40.915)	(12.389)	(44.918)
Outras diferenças permanentes	(972)	(3.376)	(2.653)	4.034
Imposto de renda e contribuição social	(8.235)	(25.381)	(6.426)	(27.780)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7.078)	(24.400)	(7.926)	(32.059)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.157)	(981)	1.500	4.279
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(8.235)	(25.381)	(6.426)	(27.780)
Taxa efetiva	(35,10%)	(42,56%)	(39,68%)	113,14%

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

20.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	09-2025	12-2024
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	27.349	28.185
	27.349	28.185
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.003	10.858
Pis e Cofins diferidos	10.188	12.147
	21.191	23.005
Circulante	6.540	9.844
Não circulante	14.651	13.161

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

	Consolidado	
	09-2025	12-2024
Prejuízo fiscal e base negativa	27.349	28.185
Dif. de critérios IN 84/1.979	(11.003)	(10.858)
Total débitos diferidos líquidos	16.346	17.327
Ativo diferido	27.349	28.185
Passivo diferido	(11.003)	(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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2025	12-2024	09-2025	12-2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	321.287	318.723	730.971	740.486
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(117.331)	(91.897)	(204.200)	(319.829)
Dívida líquida	203.956	226.826	526.771	420.657
Patrimônio líquido	2.640.025	2.723.990	2.644.562	2.727.559
	8%	8%	20%	15%

21.2. Risco de mercado

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

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

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

21.3. Gestão do risco de taxa de juros

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

21.4. Gestão de risco de crédito

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

diferentes capacidades econômico-financeiras localizados principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro. A Companhia possui um Departamento de Gestão de Crédito para monitorar e coordenar o processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

21.5. Gestão do risco de liquidez

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

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

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 09-2025
Debêntures (Nota 7)	321.287	348.983	-	-	348.983
Fornecedores	1.687	1.687	-	-	1.687
Arrendamento mercantil	15.246	3.152	8.105	8.338	19.595
Saldo em 30 de setembro de 2025	338.220	353.822	8.105	8.338	370.265

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 09-2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 7)	730.971	452.301	374.871	45.983	873.155
Fornecedores	80.302	80.302	-	-	80.302
Arrendamento mercantil	21.127	5.040	11.600	9.974	26.614
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 9)	280.914	108.702	163.213	20.960	292.875
Saldo em 30 de setembro de 2025	1.113.314	646.345	549.684	76.917	1.272.946

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 setembro de 2025. Conforme segue:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II < variação 50%
CDI	14,90%	18,63%	22,35%	11,18%	7,45%
IGP-M	0,95%	1,19%	1,43%	0,71%	0,48%
INCC	7,85%	9,81%	11,78%	5,89%	3,93%
TR	2,08%	2,60%	3,12%	1,56%	1,04%
IPCA	4,70%	5,88%	7,05%	3,53%	2,35%

Ativos financeiros

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

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

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

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

Passivos financeiros

A Companhia possui entre seus passivos financeiros:

- i) Empréstimos firmados em moeda nacional que são remunerados com a taxa de juros de 3,10-% a.a. a 3,30-% a.a. + CDI.
- ii) As debêntures são remuneradas com taxa de juros de 0,60 % a.a. + CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

		Controladora			
		Posição 09-2025	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	113.130	16.856	12.642	8.428
Total dos ativos com riscos financeiros		113.130	16.856	12.642	8.428
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	1.687	251	314	377
Debêntures	CDI	324.043	48.282	60.353	72.424
Arrendamento mercantil	IPCA	15.246	717	896	1.075
Total dos passivos com riscos financeiros		340.976	49.250	61.563	73.876

		Consolidado			
		Posição 09-2025	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	197.165	29.378	22.033	14.689
Contas a receber (carteira performada)	IPCA	138.590	6.514	4.885	3.257
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	373.666	29.333	22.000	14.666
Total dos ativos com riscos financeiros		709.421	65.225	48.918	32.612

		Consolidado			
		Posição 09-2025	Cenário Provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Passivos financeiros					
Empréstimos de construção	CDI	42.815	6.379	7.974	9.569
Empréstimos de construção	TR	366.869	7.631	9.539	11.446
Debêntures	CDI	324.043	48.282	60.353	72.424
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	276.508	21.706	27.132	32.559
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	4.039	38	48	58
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	367	17	22	26
Arrendamento mercantil	IPCA	19.114	898	1.123	1.348
Arrendamento mercantil	IGP-M	2.013	19	24	29
Total dos passivos com riscos financeiros		1.035.768	84.970	106.215	127.459

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

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 setembro de 2025:

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil 09-2025	Valor justo 09-2025	Valor contábil 09-2025	Valor justo 09-2025	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	113.130	113.130	197.165	197.165	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	29.925	31.151	518.870	536.398	3
Mútuo com partes relacionadas	108.437	107.621	-	-	3
	<u>251.492</u>	<u>251.902</u>	<u>716.035</u>	<u>733.563</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	321.287	321.339	730.971	732.182	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	280.914	292.875	3
	<u>321.287</u>	<u>321.339</u>	<u>1.011.885</u>	<u>1.025.057</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
Mútuo com partes relacionadas	51.492	51.251	-	-	
	<u>143.251</u>	<u>143.010</u>	<u>895.545</u>	<u>912.310</u>	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	318.723	318.723	740.486	729.905	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	351.265	369.754	3
	<u>318.723</u>	<u>318.723</u>	<u>1.091.751</u>	<u>1.099.659</u>	

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

22. Informação por segmento

A Companhia possui basicamente duas divisões estratégicas que são seus segmentos reportáveis. Essas divisões são administradas de maneira segregada, pois exigem diferentes tratativas comerciais e de marketing. Portanto, de acordo com o CPC 22 — Informações por segmento, os segmentos são: Incorporação Imobiliária e Loteamento.

As informações referentes ao resultado de cada segmento estão apresentadas abaixo. O resultado é avaliado pelos resultados do segmento antes dos impostos de renda e contribuição social pois a Diretoria entende que tal informação é a mais relevante na avaliação dos resultados dos respectivos segmentos para comparabilidade com outras entidades que operam no mesmo setor.

	Consolidado 09-2025		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	731.709	34.156	765.865
Custo de vendas e serviços	(587.579)	(28.492)	(616.071)
Lucro bruto	144.130	5.664	149.794
Despesas operacionais	(224.499)	(22.774)	(247.273)
Participação em empresas coligadas	16.619	-	16.619
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(63.750)	(17.110)	(80.860)
Resultado financeiro líquido	20.949	277	21.226
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(42.801)	(16.833)	(59.634)
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(24.774)	(607)	(25.381)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(67.575)	(17.440)	(85.015)
Depreciação	(7.401)	(98)	(7.499)
Ativo total	3.772.718	398.616	4.171.334
Passivo total	1.456.245	70.527	1.526.772
Patrimônio líquido	2.316.473	328.089	2.644.562

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

	Consolidado 09-2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	885.358	28.742	914.100
Custo de vendas e serviços	(700.876)	(22.919)	(723.795)
Lucro bruto	184.482	5.823	190.305
Despesas operacionais	(193.568)	(19.767)	(213.335)
Participação em empresas coligadas	42.822	-	42.822
Lucro operacional antes do resultado financeiro	33.736	(13.944)	19.792
Resultado financeiro líquido	686	4.076	4.762
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	34.422	(9.868)	24.554
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(26.362)	(1.418)	(27.780)
Lucro líquido do período	8.060	(11.286)	(3.226)
Depreciação	(6.932)	(154)	(7.086)
Ativo total	3.917.901	386.651	4.304.552
Passivo total	1.532.350	49.623	1.581.973
Patrimônio líquido	2.385.551	337.028	2.722.579

23. Seguros

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

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	273.463
Risco de engenharia	1.600.370
Outros	128.841
	<u>2.002.674</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre novembro de 2025 e dezembro de 2028. A Companhia mantém em 30 de setembro de 2025 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

Obras civis em construção que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

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

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

24. Transações não envolvendo caixa

No período de nove meses, findo em 30 de setembro 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 setembro 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 09-2025		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2025	1.860	30.836	151.119
2026	7.495	113.123	419.373
2027	7.285	119.474	142.778
Após 2027	9.974	17.481	22.683
	26.614	280.914	735.953

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

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui contrato de fiança para a garantia da obrigação de pagamento do saldo em aberto de R\$162.229, 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 setembro de 2025, a Companhia possui compromissos de R\$207.147 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

25. Eventos subsequentes

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 13 de outubro de 2025, foi aprovada a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais serão destinadas para o pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária, relativas à aquisição e/ou gastos imobiliários decorrentes de desenvolvimento de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

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

Em 13 de novembro de 2025, foi realizada a liquidação financeira da oferta pública de certificados recebíveis imobiliários ("CRI") da 524ª emissão, da Opea Securitizadora S.A. foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures com valor unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), sendo 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures correspondentes às Debêntures da Primeira Série e 100.000 (cem mil) correspondentes às Debêntures da Segunda Série. O valor nominal unitário da Primeira Série será pago mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 9 de dezembro de 2027 e o último pagamento em 11 de maio de 2028, corrigidos com juros correspondentes a 104,00% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3. O valor nominal unitário da Segunda Série será pago mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de dezembro de 2028 e o último pagamento em 11 de novembro de 2030, corrigidos com juros correspondentes a 105,50% da variação acumulada da Taxa DI, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

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 setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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, 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 13 de novembro de 2025.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revisamos, discutimos e concordamos com as informações financeiras trimestrais - ITR da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2025.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Wolynech
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

São Paulo, 13 de novembro de 2025.

Declaramos, na qualidade de diretores da Tegra Incorporadora S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Torre Paineira, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.213.493/0001-09 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, que revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões da Ernst & Young Auditores Independentes S.S Ltda., expressas no relatório sobre a revisão das informações financeiras trimestrais - ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2025.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Woly nec
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores