

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	9
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	10
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	20
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	21
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	57
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	122
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	126
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	127

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2025
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	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	3.204.940	3.128.519	3.059.483
1.01	Ativo Circulante	269.141	129.272	214.185
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	223.125	91.897	70.296
1.01.03	Contas a Receber	9.568	0	0
1.01.03.01	Clientes	9.568	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.936	6.490	4.760
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.946	2.365	4.448
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	25.566	28.520	134.681
1.01.08.03	Outros	25.566	28.520	134.681
1.01.08.03.01	Contas a receber de partes relacionadas	24.205	0	40.269
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	535	7.388	94.192
1.01.08.03.03	Outros ativos	826	21.132	220
1.02	Ativo Não Circulante	2.935.799	2.999.247	2.845.298
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	96.260	60.003	136.333
1.02.01.04	Contas a Receber	2.498	0	0
1.02.01.04.01	Clientes	2.498	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	93.762	56.003	136.333
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	93.762	56.003	10.505
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	125.828
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	4.000	0
1.02.02	Investimentos	2.826.040	2.927.146	2.693.451
1.02.03	Imobilizado	10.424	12.098	15.514
1.02.04	Intangível	3.075	0	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	3.204.940	3.128.519	3.059.483
2.01	Passivo Circulante	272.749	121.751	65.402
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.130	0	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.130	0	0
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	7.130	0	0
2.01.02	Fornecedores	3.934	887	326
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.934	887	326
2.01.03	Obrigações Fiscais	181	66	53
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	181	66	53
2.01.03.01.02	Tributos correntes a pagar	181	66	53
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	240.804	79.289	11.873
2.01.04.02	Debêntures	240.804	79.289	11.873
2.01.05	Outras Obrigações	20.700	41.509	53.150
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.437	25.039	26.042
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.437	25.039	26.042
2.01.05.02	Outros	4.263	16.470	27.108
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	718	25.971
2.01.05.02.04	Outros passivos	0	90	0
2.01.05.02.05	Arrendamento mercantil	3.263	2.705	1.137
2.01.05.02.06	Adiantamentos de clientes	1.000	12.957	0
2.02	Passivo Não Circulante	504.966	282.778	298.369
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	246.412	239.434	264.899
2.02.01.02	Debêntures	246.412	239.434	264.899
2.02.02	Outras Obrigações	234.618	13.795	16.067
2.02.02.02	Outros	234.618	13.795	16.067
2.02.02.02.03	Arrendamento mercantil	11.240	13.795	16.067
2.02.02.02.04	Fornecedores	1.598	0	0
2.02.02.02.05	Dividendos a pagar	221.780	0	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.04	Provisões	23.936	29.549	17.403
2.02.04.02	Outras Provisões	23.936	29.549	17.403
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto	23.936	29.549	17.403
2.03	Patrimônio Líquido	2.427.225	2.723.990	2.695.712
2.03.01	Capital Social Realizado	557.871	557.153	531.182
2.03.02	Reservas de Capital	1.869.354	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	0	247.286	244.979
2.03.04.01	Reserva Legal	0	25.506	25.354
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	0	221.780	219.625

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	520	986	493
3.01.01	Receita operacional líquida	520	986	493
3.03	Resultado Bruto	520	986	493
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-92.915	31.395	143.456
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.400	-7.545	-3.986
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.100	5.933	-1.168
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-61.415	33.007	148.610
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-92.395	32.381	143.949
3.06	Resultado Financeiro	16.692	-29.356	-34.598
3.06.01	Receitas Financeiras	35.363	9.162	8.248
3.06.02	Despesas Financeiras	-18.671	-38.518	-42.846
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-75.703	3.025	109.351
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-75.703	3.025	109.351
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-75.703	3.025	109.351
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,2266	0,0091	0,3332
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,2266	0,0086	0,3168

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-75.703	3.025	109.351
4.03	Resultado Abrangente do Período	-75.703	3.025	109.351

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-20.964	151.511	373.904
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-612	10.220	6.337
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do exercício/período	-75.703	3.025	109.351
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.865	2.680	913
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	61.415	-33.007	-148.610
6.01.01.04	Amortização da mais valia	1.835	799	3.122
6.01.01.05	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	3.044	1.390	600
6.01.01.06	Juros e variação monetária	-3.439	33.598	40.184
6.01.01.08	Juros/Atualização sobre arrendamentos	2.087	1.735	777
6.01.01.09	Ajuste a valor presente do contas a receber	574	0	0
6.01.01.10	Outras provisões	6.710	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.352	141.291	367.567
6.01.02.02	Tributos a compensar	-2.446	-1.730	-1.726
6.01.02.03	Despesas antecipadas	419	2.083	1.130
6.01.02.04	Outros ativos	-948	-8.425	-556
6.01.02.05	Partes relacionadas (ativo)	-46.989	-44.016	-5.721
6.01.02.06	Fornecedores	4.645	561	-51
6.01.02.07	Impostos e contribuições correntes e diferidos	115	13	2
6.01.02.08	Outros passivos	-90	90	-21.845
6.01.02.09	Partes relacionadas (passivo)	-8.602	19.381	26.042
6.01.02.10	Juros pagos	-46.760	-45.405	-40.111
6.01.02.11	Recebimento e adiantamento de dividendos	79.884	218.739	410.403
6.01.02.13	Salários e encargos a pagar	420	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.849	-180.375	-335.145
6.02.02	Venda de participação societária	28.930	1.000	0
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	-33.259	-183.653	-297.033
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	1.988
6.02.05	Mútuo com partes relacionadas	0	0	-40.100

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.06	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-3.520	-679	0
6.02.07	Adiantamento da venda de participação societária	1.000	12.957	0
6.02.09	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	159.041	50.465	0
6.03.01	Pagamento de empréstimos , financiamentos e debêntures - principal	-80.500	-265.000	0
6.03.03	Aquisição de empréstimos, financiamento e debêntures	250.000	322.000	0
6.03.04	Custo com captações de empréstimos e debêntures	-5.629	-5.511	0
6.03.09	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal	-4.830	-1.024	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	131.228	21.601	38.759
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.897	70.296	31.537
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	223.125	91.897	70.296

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	-221.780	0	0	-221.062
5.04.01	Aumentos de Capital	718	0	0	0	0	718
5.04.06	Dividendos	0	0	-221.780	0	0	-221.780
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-75.703	0	-75.703
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-75.703	0	-75.703
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-50.197	-25.506	75.703	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízos	0	-50.197	-25.506	75.703	0	0
5.07	Saldos Finais	557.871	1.869.354	0	0	0	2.427.225

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	3.025	0	3.025
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.025	0	3.025
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.307	-3.025	0	-718
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	152	-152	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-718	0	-718
5.06.07	Constituição de reserva de investimentos	0	0	2.155	-2.155	0	0
5.07	Saldos Finais	557.153	1.919.551	247.286	0	0	2.723.990

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	0	-155.801	0	0	44.199
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-155.801	0	0	44.199
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	109.351	0	109.351
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	109.351	0	109.351
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	83.380	-109.351	0	-25.971
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	5.468	-5.468	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-25.971	0	-25.971
5.06.07	Constituição de reserva de investimentos	0	0	77.912	-77.912	0	0
5.07	Saldos Finais	531.182	1.919.551	244.979	0	0	2.695.712

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	606	7.864	569
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	606	1.150	569
7.01.02	Outras Receitas	0	6.714	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.493	-6.329	-4.174
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.493	-6.329	-4.174
7.03	Valor Adicionado Bruto	-18.887	1.535	-3.605
7.04	Retenções	-2.865	-2.680	-913
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.865	-2.680	-913
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-21.752	-1.145	-4.518
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-26.052	42.169	156.858
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-61.415	33.007	148.610
7.06.02	Receitas Financeiras	35.363	9.162	8.248
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-47.804	41.024	152.340
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-47.804	41.024	152.340
7.08.01	Pessoal	8.913	0	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.616	0	0
7.08.01.02	Benefícios	170	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	127	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.326	1.462	844
7.08.02.01	Federais	-98	107	57
7.08.02.03	Municipais	1.424	1.355	787
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.660	36.537	42.145
7.08.03.01	Juros	17.660	36.537	42.145
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-75.703	3.025	109.351
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-75.703	3.025	109.351

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	4.263.825	4.363.208	4.525.540
1.01	Ativo Circulante	2.804.295	2.881.088	2.569.527
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	387.511	319.829	402.874
1.01.03	Contas a Receber	468.003	499.323	609.483
1.01.03.01	Clientes	468.003	499.323	609.483
1.01.04	Estoques	1.856.367	1.957.126	1.401.111
1.01.06	Tributos a Recuperar	33.157	36.269	28.040
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.320	11.905	13.525
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34.937	56.636	114.494
1.01.08.03	Outros	34.937	56.636	114.494
1.01.08.03.01	Mútuo com partes relacionadas	4.434	0	40.269
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	384	2.667	25.548
1.01.08.03.03	Outros ativos	30.119	53.969	48.677
1.02	Ativo Não Circulante	1.459.530	1.482.120	1.956.013
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	782.822	737.333	1.269.498
1.02.01.04	Contas a Receber	122.064	90.579	53.845
1.02.01.04.01	Clientes	122.064	90.579	53.845
1.02.01.05	Estoques	620.268	610.851	1.147.065
1.02.01.07	Tributos Diferidos	26.203	28.185	39.569
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	4.434	28.338
1.02.01.09.05	Contas a receber de partes relacionadas	0	4.434	4.527
1.02.01.09.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	23.811
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.287	3.284	681
1.02.02	Investimentos	403.351	501.340	446.292
1.02.03	Imobilizado	62.600	36.960	33.959
1.02.04	Intangível	210.757	206.487	206.264

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	4.263.825	4.363.208	4.525.540
2.01	Passivo Circulante	697.646	659.352	580.192
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	33.929	36.771	35.265
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	33.929	36.771	35.265
2.01.01.02.01	Salários e encargos a pagar	33.929	36.771	35.265
2.01.02	Fornecedores	91.473	100.734	93.098
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	91.473	100.734	93.098
2.01.02.01.01	Fornecedores	91.473	100.734	93.098
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.602	20.605	24.257
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.602	20.605	24.257
2.01.03.01.02	Tributos diferidos	9.301	9.844	11.553
2.01.03.01.03	Tributos correntes a pagar	10.301	10.761	12.704
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	281.030	193.866	69.727
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	40.226	114.577	57.854
2.01.04.02	Debêntures	240.804	79.289	11.873
2.01.05	Outras Obrigações	258.177	299.568	348.017
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.994	25.039	13.060
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.994	25.039	13.060
2.01.05.02	Outros	247.183	274.529	334.957
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	247	1.035	29.455
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	4.777	4.059	5.346
2.01.05.02.05	Adiantamentos de clientes	118.761	135.990	172.371
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	115.542	120.922	117.910
2.01.05.02.07	Outros passivos	7.856	12.523	9.875
2.01.06	Provisões	13.435	7.808	9.828
2.01.06.02	Outras Provisões	13.435	7.808	9.828
2.01.06.02.04	Provisões	13.435	7.808	9.828
2.02	Passivo Não Circulante	1.133.877	976.297	1.204.426

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	587.811	546.620	683.822
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	341.399	307.186	418.923
2.02.01.02	Debêntures	246.412	239.434	264.899
2.02.02	Outras Obrigações	486.607	374.116	462.303
2.02.02.02	Outros	486.607	374.116	462.303
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	108.377	125.883	184.050
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	15.165	17.890	18.699
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de terrenos	139.687	230.343	259.554
2.02.02.02.06	Fornecedores	1.598	0	0
2.02.02.02.07	Dividendos a pagar	221.780	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	15.541	13.161	16.148
2.02.04	Provisões	43.918	42.400	42.153
2.02.04.02	Outras Provisões	43.918	42.400	42.153
2.02.04.02.04	Provisões	43.639	42.400	42.153
2.02.04.02.05	Provisão para passivo a descoberto	279	0	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.432.302	2.727.559	2.740.922
2.03.01	Capital Social Realizado	557.871	557.153	531.182
2.03.02	Reservas de Capital	1.869.354	1.919.551	1.919.551
2.03.04	Reservas de Lucros	0	247.286	244.979
2.03.04.01	Reserva Legal	0	25.506	25.354
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	0	221.780	219.625
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5.077	3.569	45.210

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.205.697	1.294.214	1.269.463
3.01.01	Receita operacional líquida	1.205.697	1.294.214	1.269.463
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-938.073	-1.020.850	-944.604
3.02.01	Custos de incorporação e vendas imobiliárias	-938.073	-1.020.850	-944.604
3.03	Resultado Bruto	267.624	273.364	324.859
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-337.456	-230.910	-205.717
3.04.01	Despesas com Vendas	-158.795	-125.509	-119.823
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-123.047	-137.837	-141.926
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-71.300	-25.363	-20.300
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.686	57.799	76.332
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-69.832	42.454	119.142
3.06	Resultado Financeiro	28.187	8.179	28.486
3.06.01	Receitas Financeiras	48.810	50.035	59.308
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.623	-41.856	-30.822
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-41.645	50.633	147.628
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-35.397	-48.406	-35.048
3.08.01	Corrente	-31.994	-40.534	-35.178
3.08.02	Diferido	-3.403	-7.872	130
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-77.042	2.227	112.580
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-77.042	2.227	112.580
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-75.703	3.025	109.351
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.339	-798	3.229
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,2266	0,0091	0,3332
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,2266	0,0086	0,3168

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-77.042	2.227	112.580
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-77.042	2.227	112.580
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-75.703	3.025	109.351
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.339	-798	3.229

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-59.377	-44.433	-291.964
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	32.489	72.458	100.727
6.01.01.01	Lucro do exercício/período	-41.645	50.633	147.628
6.01.01.03	Depreciação e amortização	9.845	8.992	10.938
6.01.01.04	Perda na alienação/baixa de imobilizado	19.908	17.759	22.829
6.01.01.05	Ajuste a valor presente do contas a receber	10.393	3.216	-2.202
6.01.01.06	Provisão para demandas judiciais	17.504	3.892	6.358
6.01.01.07	Receita de apropriação de permuta física	-80.402	-91.311	-98.279
6.01.01.08	Provisão (reversão) de garantia	12.391	14.436	1.006
6.01.01.09	Provisão (reversão) valor realizável líquido nos estoques	-4.166	7.330	837
6.01.01.10	Provisão para distrato - parcela de estoques	-11.991	2.237	-1.036
6.01.01.11	Provisão para multa por atraso de entrega	0	0	-199
6.01.01.12	Provisão (reversão) da provisão para perdas de créditos esperadas	-60	-368	-920
6.01.01.13	Provisão para distratos - parcela do contas a receber	16.367	-4.824	3.740
6.01.01.14	Equivalência patrimonial	-15.686	-57.799	-76.332
6.01.01.15	Amortização da mais valia	1.835	799	3.122
6.01.01.16	Amortização dos custos com empréstimos e debêntures	3.044	1.390	600
6.01.01.17	Juros/atualização sobre arrendamentos	2.789	1.790	-570
6.01.01.18	Juros e variação monetária	76.466	96.093	84.234
6.01.01.19	Provisão (reversão) para perda adiantamentos a fornecedores	1.807	0	-1.027
6.01.01.20	Outras provisões	14.090	18.193	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-91.866	-116.891	-392.691
6.01.02.01	Contas a receber	-26.865	75.402	-46.807
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	145.105	-11.198	-464.617
6.01.02.03	Tributos a compensar	3.112	-8.229	-381
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-12.415	1.620	6.040
6.01.02.05	Outros ativos	11.040	-10.853	8.554
6.01.02.06	Partes relacionadas (ativo)	0	89	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.07	Fornecedores	-7.663	7.636	38.548
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	45.667	-3.237	-74.333
6.01.02.09	Impostos e contribuições correntes e diferidos	-4.285	-8.120	1.981
6.01.02.10	Provisões	-23.029	-20.101	-18.251
6.01.02.11	Salários e encargos a pagar	-16.932	-16.687	-6.348
6.01.02.12	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-116.224	-53.599	258.260
6.01.02.13	Outros passivos	-4.667	2.648	-23.892
6.01.02.14	Partes relacionadas (passivo)	-14.045	17.705	10.084
6.01.02.15	Juros pagos	-86.822	-90.217	-74.262
6.01.02.16	Recebimento e adiantamento de dividendos	43.910	35.791	28.689
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-27.753	-35.541	-35.956
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	15.171	-24.328	-38.589
6.02.02	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-57.156	-28.201	-18.026
6.02.03	Redução (Aumento) de capital nas investidas	72.327	13.873	137
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	16.500
6.02.06	Mútuo com partes relacionadas	0	0	-37.200
6.02.07	Aquisição de investimento em participação societária	0	-10.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	111.888	-14.284	262.290
6.03.01	Pagamento de empréstimos , financiamentos e debêntures - principal	-484.535	-729.439	-234.427
6.03.03	Aquisição de empréstimos, financiamento e debêntures	606.578	728.767	467.013
6.03.04	Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	-7.303	-5.660	-4.540
6.03.05	Custo com captações de empréstimos e debêntures	-5.629	-5.511	0
6.03.06	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-720	-3.326	-3.295
6.03.08	Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	3.497	885	37.539
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	67.682	-83.045	-68.263
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	319.829	402.874	471.137
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	387.511	319.829	402.874

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	-221.780	0	0	-221.062	2.847	-218.215
5.04.01	Aumentos de Capital	718	0	0	0	0	718	3.497	4.215
5.04.06	Dividendos	0	0	-221.780	0	0	-221.780	0	-221.780
5.04.09	Dividendos pagos a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-650	-650
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-75.703	0	-75.703	-1.339	-77.042
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-75.703	0	-75.703	-1.339	-77.042
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-50.197	-25.506	75.703	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízos	0	-50.197	-25.506	75.703	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.871	1.869.354	0	0	0	2.427.225	5.077	2.432.302

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	-40.843	-14.872
5.04.01	Aumentos de Capital	25.971	0	0	0	0	25.971	885	26.856
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.059	-3.059
5.04.08	Compra/venda de participação de não-controladores	0	0	0	0	0	0	-38.669	-38.669
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.025	0	3.025	-798	2.227
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.025	0	3.025	-798	2.227
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.307	-3.025	0	-718	0	-718
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	152	-152	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-718	0	-718	0	-718
5.06.07	Constituição de reserva de investimentos	0	0	2.155	-2.155	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	557.153	1.919.551	247.286	0	0	2.723.990	3.569	2.727.559

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133	5.081	2.573.214
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	331.182	1.919.551	317.400	0	0	2.568.133	5.081	2.573.214
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	0	-155.801	0	0	44.199	36.900	81.099
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-155.801	0	0	44.199	37.539	81.738
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-639	-639
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	109.351	0	109.351	3.229	112.580
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	109.351	0	109.351	3.229	112.580
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	83.380	-109.351	0	-25.971	0	-25.971
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	5.468	-5.468	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-25.971	0	-25.971	0	-25.971
5.06.07	Constituição de reserva de investimentos	0	0	77.912	-77.912	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	531.182	1.919.551	244.979	0	0	2.695.712	45.210	2.740.922

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	1.232.302	1.347.917	1.326.570
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.232.242	1.321.397	1.312.628
7.01.02	Outras Receitas	0	26.152	13.022
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	60	368	920
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.059.740	-1.125.091	-1.017.363
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-816.054	-921.206	-829.713
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-247.852	-196.555	-186.813
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	4.166	-7.330	-837
7.03	Valor Adicionado Bruto	172.562	222.826	309.207
7.04	Retenções	-9.845	-8.992	-10.938
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.845	-8.992	-10.938
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	162.717	213.834	298.269
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	64.496	107.834	135.640
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.686	57.799	76.332
7.06.02	Receitas Financeiras	48.810	50.035	59.308
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	227.213	321.668	433.909
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	227.213	321.668	433.909
7.08.01	Pessoal	154.334	141.134	154.996
7.08.01.01	Remuneração Direta	116.229	103.102	121.636
7.08.01.02	Benefícios	27.085	27.297	23.681
7.08.01.03	F.G.T.S.	11.020	10.735	9.679
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	63.857	77.206	80.319
7.08.02.01	Federais	59.119	75.048	72.055
7.08.02.03	Municipais	4.738	2.158	8.264
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	86.064	101.101	86.014
7.08.03.01	Juros	86.064	101.101	86.014
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-77.042	2.227	112.580
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-75.703	3.025	109.351

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.339	-798	3.229

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

TEGRA
INCORPORADORA

4T25

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T25

São Paulo, 31 de março de 2026 - 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 quarto trimestre de 2025 (4T25). 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 4T25

Lancamentos

R\$2,1 bilhões

+172% YoY

Vendas Brutas

R\$795 milhões

+95% YoY

VSO bruto trimestral

13,9%

+3,5 p.p. YoY

Receita Líquida

R\$440 milhões

+16% YoY

Margem Bruta

26,8%

+4,9 p.p. YoY

Margem REF

39,2%

+7,6 p.p. YoY

Contatos de RI

ri@tegraincorporadora.com.br<http://ri.tegraincorporadora.com.br>**Alexandre Woly nec**

CFO e DRI

Ana Macarena Ruiz Troster

Gerente Geral de FP&A e RI

Lucas Angelo Bevilacqua

Gerente de FP&A e RI

Julia Tiemi Tabuse

Analista de FP&A e RI

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	11
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)	12
ENTREGAS.....	13
OBRAS EM ANDAMENTO	14
PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	15
RECEITA LÍQUIDA	15
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR	17
DESPESAS COMERCIAIS	18
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	18
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS.....	18
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	19
RESULTADO FINANCEIRO	20
RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	21
CONTAS A RECEBER	21
ESTRUTURA FINANCEIRA	22
GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA.....	23
OUTRAS INFORMAÇÕES	24
DESTAQUES ESG	24
ANEXOS	25
ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	25
ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL	26
ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA.....	27
ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK).....	28
ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	29
ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS	30
ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	31
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	32

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

É com satisfação que apresentamos os resultados do quarto trimestre e ano de 2025.

2025 foi um ano marcado por recordes operacionais e financeiros. Terminamos o ano com os maiores volumes de lançamentos e vendas brutas, e com a maior margem REF da história da Companhia. No quarto trimestre, lançamos com sucesso o empreendimento Rio by Piero Lissoni, o maior projeto da Companhia, que consolida nossa presença no segmento de altíssimo padrão e colabora de forma significativa para a retomada da rentabilidade da Companhia.

Investimento no Futuro

Encerramos o ano com recorde de R\$ 3,1 bilhões de VGV (% Tegra) lançados. Em outubro, realizamos dois lançamentos relevantes: (i) o Rio by Piero Lissoni, localizado no último grande terreno em frente à praia da Barra da Tijuca, totalizando 132 unidades e R\$1,8 bilhão em VGV (% Tegra), com 34% já vendido; e (ii) o Garden Design Private Park Residence, novo projeto no complexo Caminhos da Lapa, com VGV de R\$288 milhões (% Tegra), estando 22% já vendido.

Concluimos a compra de dois terrenos na cidade do Rio de Janeiro, somando R\$670 milhões em VGV, recompondo nosso banco de terrenos nesta praça estratégica. Adicionalmente, adquirimos um terreno em Presidente Prudente (SP), voltado ao segmento de desenvolvimento urbano, com R\$68 milhões em VGV de lançamento.

Disciplina Operacional

O sucesso dos lançamentos impulsionou novo recorde de vendas brutas trimestrais, que atingiram R\$795 milhões (% Tegra) no 4T25, praticamente dobrando na comparação anual. A velocidade de vendas (VSO) alcançou 13,9%, um avanço de 3,5 p.p. em relação ao 4T24. Com isso, encerramos 2025 com vendas brutas de R\$1,8 bilhão (% Tegra), o maior volume anual já registrado pela Companhia.

No trimestre, concluímos duas entregas: Universo Tatuapé – Órbita, no segmento de média renda, e o icônico Bueno Brandão 257, de altíssima renda. As entregas somaram R\$730 milhões (% Tegra) de VGV de lançamento, contribuindo para um volume entregue no ano de R\$1,6 bilhão em 9 empreendimentos que estão atualmente 70% vendidos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25**Solidez Financeira**

O crescimento das vendas se refletiu em aumento de 16% na receita líquida do 4T25 frente ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R\$440 milhões. A maior rentabilidade das safras de lançamentos recentes sustentou a recuperação de 6,1 p.p. na margem bruta ajustada frente ao 4T24, que atingiu 32,9%, maior patamar desde o 3T22. Adicionalmente, vale destacar os aumentos em relação ao 3T25 de R\$221 milhões em nossa receita a apropriar e de 4,8 p.p. em nossa margem REF, que atingiu 39,2%, nível mais elevado na história da Companhia, marcando a sétima alta consecutiva. Outro destaque foi a redução anual de 11% nas despesas gerais e administrativas, refletindo nossa busca contínua por eficiência.

Nossa estrutura de capital permanece sólida, com dívida líquida equivalente a 19,8% de nosso patrimônio líquido e posição de caixa de R\$388 milhões, fortalecida através da captação de CRI no valor de R\$250 milhões, concluída em novembro. Desta forma, estamos preparados para capturar oportunidades de mercado com disciplina, preservando a geração de valor a longo prazo.

Por fim, em dezembro aprovamos a distribuição de dividendos aos acionistas, relativos ao saldo existente na Conta de Reserva de Investimentos e Capital de Giro, no valor de R\$ 222 milhões.

ESG

Em relação ao plano Cidades Regenerativas 2030, divulgado em 2022, estamos progredindo de forma acelerada: (i) impactamos positivamente 1,44 milhões de pessoas, representando 60% da meta até 2030; e (ii) realizamos investimento acumulado de R\$ 15,2 milhões em inovação, representando 51% da meta até 2030.

No Carbon Disclosure Project (CDP) 2025 recebemos a nota "B", posicionando a Companhia entre as líderes do setor no Brasil em transparência e gestão climática.

Em novembro, fomos novamente reconhecidos no prêmio Destaque Ademi-RJ, com os projetos Singular e Grand Thai, reforçando nosso compromisso com excelência em arquitetura, urbanismo e experiência do cliente.

Perspectivas

Iniciamos 2026 em um ambiente macroeconômico de expectativa de redução das taxas de juros, manutenção de crescimento de PIB, desemprego em níveis historicamente baixos e elevação do Índice de Confiança do Consumidor (ICC) de alta renda, que alcançou 96,1 pontos em fevereiro de 2026. Esse contexto favorece a atividade do setor e reforça nossa confiança no pipeline de lançamentos.

Para 2026, nossas prioridades são acelerar ainda mais as vendas e aumentar as margens, apoiado por nosso landbank estratégico, gestão experiente e balanço sólido. Seguiremos desenvolvendo empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor.

Agradecemos a nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros financeiros, certos de que a contínua evolução da Companhia é resultado da confiança e do comprometimento de todos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

RESUMO DE INDICADORES

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Dados Operacionais							
Lançamentos							
Empreendimentos lançados	2	2	4	-50%	5	8	-38%
VGv lançamentos (100%)	2.215.138	875.720	796.266	178%	3.318.458	2.131.447	56%
VGv lançamentos (%Tegra)	2.095.821	875.720	770.830	172%	3.077.090	1.862.845	65%
Número de unidades lançadas	600	288	399	50%	1.156	1.324	-13%
Vendas							
Vendas brutas (100%)	838.510	515.493	458.559	83%	1.981.789	1.760.338	13%
Vendas brutas (%Tegra)	795.448	471.871	408.431	95%	1.800.448	1.550.417	16%
Número de unidades vendidas	368	398	398	-8%	1.379	1.715	-20%
VSO							
VSO bruto trimestral (%Tegra)	13,9%	11,7%	10,4%	3,5 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto trimestral lançamentos (%Tegra)	21,4%	19,2%	6,5%	14,9 p.p.	n.a	n.a	n.a.
VSO bruto LTM (%Tegra)	27,4%	28,7%	31,2%	-3,8 p.p.	n.a	n.a	n.a.
Distratos							
VGv distratos (100%)	38.531	46.347	42.476	-9%	182.113	160.187	14%
VGv distratos (%Tegra)	36.292	38.435	34.357	6%	151.786	136.456	11%
Entregas							
Empreendimentos entregues	2	1	5	-60%	9	13	-31%
VGv entregue (100%) (VGv de lançamento)	729.546	275.194	990.967	-26%	1.812.979	2.267.027	-20%
VGv entregue (%Tegra) (VGv de lançamento)	729.546	275.194	927.426	-21%	1.584.088	2.082.448	-24%
Número de unidades entregues	447	259	1.248	-64%	1.697	2.767	-39%
Banco de terrenos (VGv)							
Banco de terrenos - VGv (100%)	10.156.821	11.663.534	12.417.524	-18%	10.156.821	12.417.524	-18%
Banco de terrenos - VGv (%Tegra)	8.337.673	9.537.662	10.235.344	-19%	8.337.673	10.235.344	-19%
Dados financeiros							
Receita operacional líquida	439.832	316.341	380.114	16%	1.205.697	1.294.214	-7%
Lucro bruto	117.830	64.307	83.059	42%	267.624	273.364	-2%
Margem bruta	26,8%	20,3%	21,9%	4,9 p.p.	22,2%	21,1%	1,1 p.p.
Margem bruta ajustada (ex juros)	32,9%	25,5%	26,8%	6,1 p.p.	27,7%	25,9%	1,8 p.p.
Resultado líquido	7.973	(31.696)	5.453	46%	(77.042)	2.227	n.a.
Margem líquida	1,8%	-10,0%	14%	0,4 p.p.	-6,4%	0,2%	-6,6 p.p.
ROE LTM	-3,2%	-3,0%	0,1%	-3,3 p.p.	-3,2%	0,1%	-3,3 p.p.
ROE anualizado	1,3%	-4,8%	0,8%	0,5 p.p.	-2,8%	0,1%	-2,9 p.p.
Receitas a apropriar	953.215	732.697	587.950	62%	953.215	587.950	62%
Resultado a apropriar	373.633	252.107	185.538	101%	373.633	185.538	101%
Margem dos resultados a apropriar	39,2%	34,4%	31,6%	7,6 p.p.	39,2%	31,6%	7,6 p.p.
Dívida líquida / Patrimônio líquido	19,8%	19,9%	15,4%	4,4 p.p.	19,8%	15,4%	4,4 p.p.
Geração/consumo caixa (operacional)	28.598	(26.026)	(44.814)	n.a.	(59.377)	(44.433)	34%

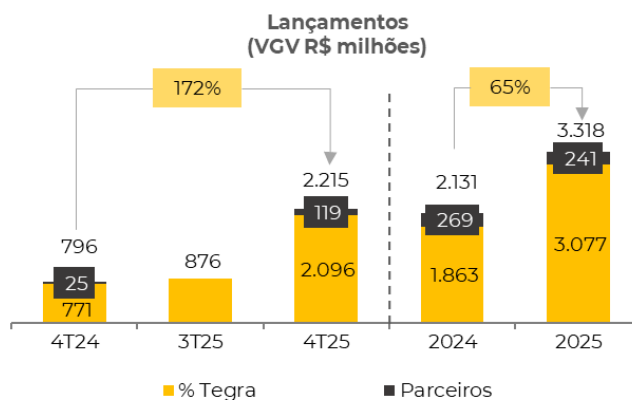
PERFORMANCE OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 4T25, a Tegra realizou dois importantes lançamentos, incluindo o maior projeto da história da Companhia, o Rio by Piero Lissoni. Os projetos somaram R\$2,1 bilhões de VGV (%Tegra), recorde trimestral, com aumento de 172% na comparação anual. Os quadros abaixo trazem mais informações sobre os projetos:



Desta forma, em 2025, a Tegra totalizou R\$3,1 bilhões (%Tegra) em lançamentos, recorde anual e alta de 65% frente ao ano anterior.



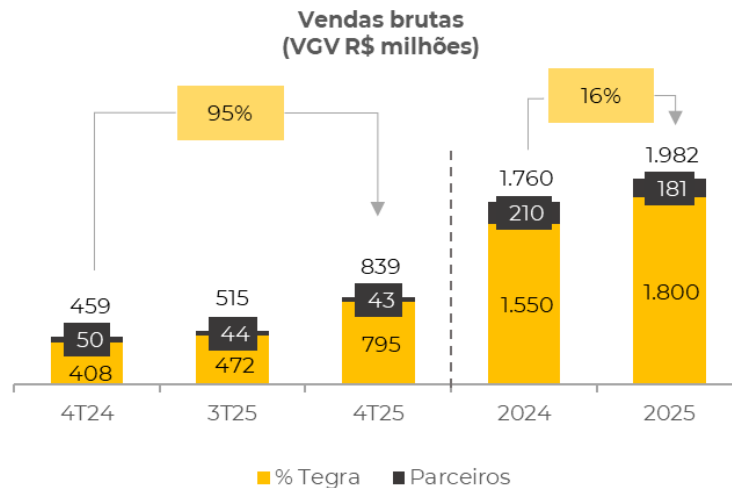
¹ % Tegra

(*) % do VGV vendido até 23 de março de 2026

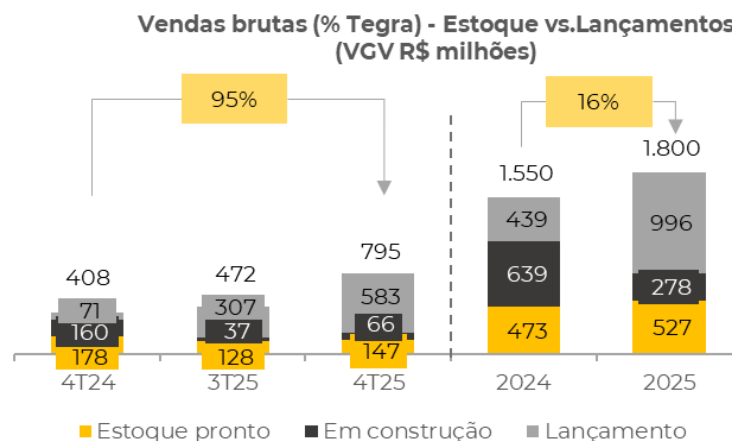
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

VENDAS BRUTAS

No 4T25, as vendas brutas somaram R\$795 milhões (%Tegra), aumentos de 95% e 68% nas comparações anual e trimestral, respectivamente, impulsionadas pelo sucesso dos lançamentos. Dessa forma, no acumulado do ano, as vendas brutas atingiram R\$1,8 bilhão (%Tegra), crescimento de 16% na comparação anual. Vale destacar que tanto o trimestre quanto o ano foram recordes de vendas brutas na história da Companhia.



No 4T25, as vendas brutas de lançamentos² somaram R\$583 milhões (%Tegra), equivalente a 73% das vendas totais, com destaque para o empreendimento Rio by Piero Lissoni. Ao mesmo tempo, a Companhia apresenta crescimentos de 79% e 14% nas vendas brutas de estoque em construção e estoque pronto, respectivamente, na comparação trimestral. No ano, as vendas de lançamentos totalizaram R\$996 milhões, 55% do total vendido e alta de 127% frente a 2024, com aumento de 29% nas vendas brutas de estoque pronto no mesmo período.



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 4T25

Em termos da localização dos empreendimentos, a cidade do Rio de Janeiro registrou 72% do total vendido (% Tegra), impulsionado pela boa performance do lançamento Rio by Piero Lissoni, enquanto as cidades de São Paulo e Campinas registraram 23% e 4%, respectivamente. Essas informações são apresentadas na tabela abaixo:

Local	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
SP - Zona oeste	115.356	77.526	10.347	138
SP - Zona sul	98.953	93.921	5.850	92
SP - Zona leste	15.095	15.095	1.516	22
SP - Zona norte	-	-	-	-
SP - Campinas	35.140	35.140	3.166	32
RJ - Rio de Janeiro	572.530	572.530	18.907	77
Total Tegra	837.073	794.211	39.787	361
Total Tamboré	1.437	1.237	2.542	7
Total	838.510	795.448	42.329	368

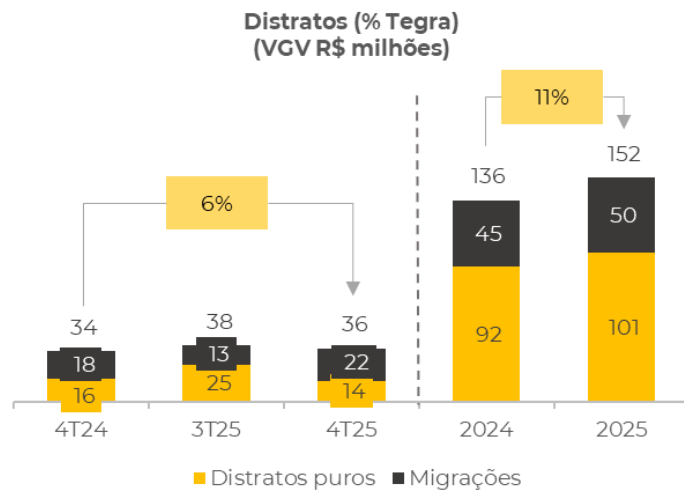
A tabela abaixo detalha as vendas do 4T25 por segmento, com destaque para a alta renda, que concentrou 84% do total de vendas (% Tegra) do período.

Segmento	Vendas 100% (R\$ MM)	Vendas % Tegra (R\$ MM)	Área útil (m²)	Unidades(#)
Alto	675.943	668.891	25.273	154
Médio alto	53.537	38.222	4.431	61
Médio	107.593	87.099	10.083	146
Total Tegra	837.073	794.211	39.787	361
Total Tamboré	1.437	1.237	2.542	7
Total	838.510	795.448	42.329	368

DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

No 4T25, o valor dos distratos foi de R\$36 milhões (% Tegra), aumento de 6% frente ao mesmo período de 2024. Cabe destacar que 61% dos distratos do 4T25 decorrem de clientes que terminaram seus contratos originais e migraram para outras unidades em estoque da Companhia, gerando R\$18 milhões em novas vendas. Dessa forma, considerando apenas distratos puros, houve uma redução de 11% frente ao 4T24. Em 2025, os distratos totalizaram R\$152 milhões (%Tegra), 11% superior em relação ao ano anterior.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

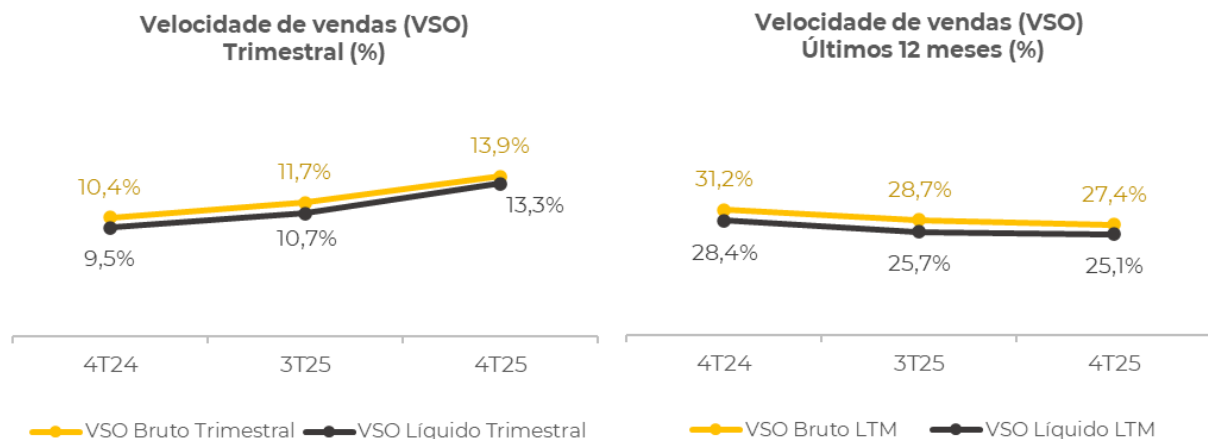


A tabela abaixo exibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas nos períodos:

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Distratos (R\$ mil)							
Vendas brutas	795.448	471.871	408.431	95%	1.800.448	1.550.417	16%
Distratos	(36.292)	(38.435)	(34.357)	6%	(151.786)	(136.456)	11%
Distratos puros	(14.147)	(25.229)	(15.916)	-11%	(101.324)	(91.883)	10%
Migrações	(22.146)	(13.206)	(18.441)	20%	(50.463)	(44.573)	13%
Vendas líquidas	759.156	433.437	374.073	103%	1.648.662	1.413.960	17%
Distratos / Vendas brutas	4,6%	8,1%	8,4%	-3,8p.p	8,4%	8,8%	-0,4p.p

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

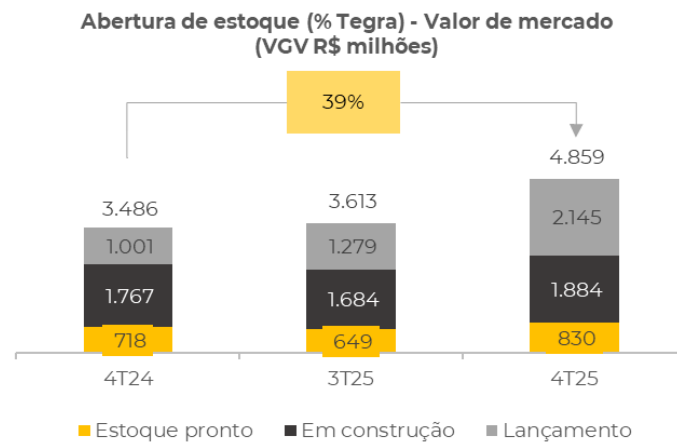
O VSO bruto da Companhia atingiu 13,9% no 4T25, aumento de 3,5 p.p. na comparação anual. Dessa forma, o VSO bruto dos últimos doze meses (LTM) totalizou 27,4%, uma redução de 1,3 p.p. frente ao 3T25. A velocidade de vendas brutas no trimestre foi mais representativa no segmento de lançamentos (21,4%), seguido por estoque pronto (13,9%) e pelo estoque em construção (3,4%).



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

ESTOQUE

Ao final do 4T25, o estoque da Companhia somava R\$4,9 bilhões (% Tegra) em valor de mercado, aumento de 39% na comparação anual tendo em vista o volume de lançamentos recorde, sendo que o estoque pronto representava 17% do estoque total.



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

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24
Região				
SP - Zona oeste	389.456	204.368	303.207	28%
SP - Zona sul	1.225.765	1.382.594	1.616.771	-24%
SP - Zona leste	112.369	127.794	192.992	-42%
SP - Zona norte	624	619	4.333	-86%
SP - Campinas	418.559	457.605	540.425	-23%
RJ - Rio de Janeiro	2.516.991	1.249.336	733.180	243%
Total Tegra	4.663.764	3.422.315	3.390.907	38%
Total Tamboré	195.615	190.199	95.011	106%
Total	4.859.379	3.612.514	3.485.919	39%

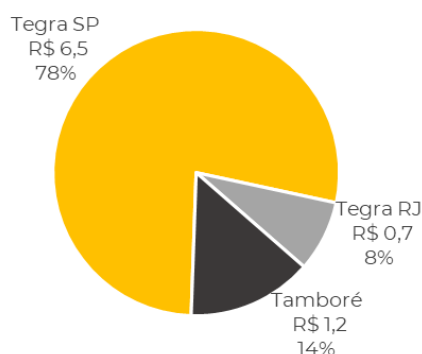
A tabela abaixo exibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24
Segmento				
Alto	3.796.098	2.689.545	2.473.152	53%
Médio alto	384.463	425.608	517.759	-26%
Médio	483.203	307.163	399.996	21%
Total Tegra	4.663.764	3.422.315	3.390.907	38%
Total Tamboré	195.615	190.199	95.011	106%
Total	4.859.379	3.612.514	3.485.919	39%

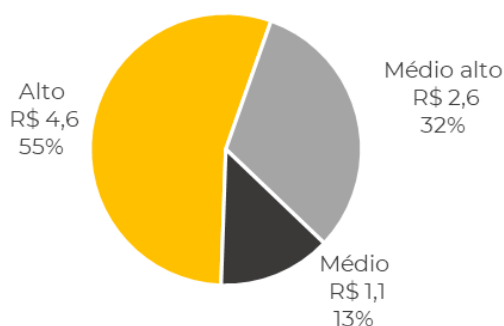
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

O banco de terrenos³ da Companhia totalizou R\$8,3 bilhões de VGV (% Tegra) no 4T25, sendo 78% para incorporação vertical em São Paulo e Campinas, 8% para incorporação vertical na cidade do Rio de Janeiro e 14% para desenvolvimento urbano sob a marca Tamboré. O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados (60%) e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta (40%).

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

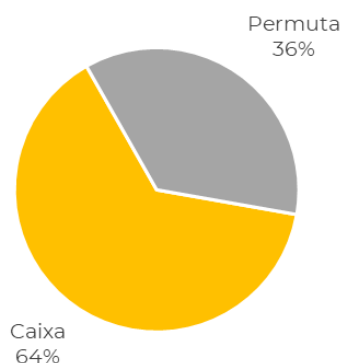


**Banco de terrenos por segmento (% Tegra)
(VGV em R\$ bilhões)**



Cabe destacar que 36% 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 4 aquisições, uma foi realizada principalmente em permuta e o prazo médio de parcelamento das outras três aquisições foi de 38 meses.

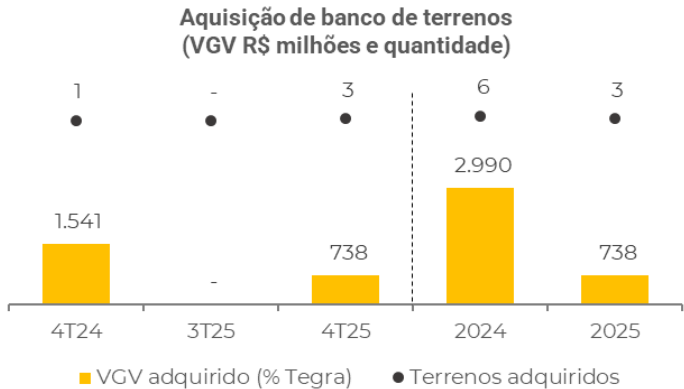
Forma de aquisição



³ Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

No ano de 2025, a Companhia adquiriu três terrenos, sendo dois para incorporação vertical de alto padrão no Rio de Janeiro e um em Presidente Prudente (SP) para desenvolvimento urbano sob a marca Tamboré Urbanismo, totalizando um VGV de lançamento (% Tegra) de R\$738 milhões. Por fim, cabe destacar que revisamos nosso landbank de desenvolvimento urbano e optamos por rescindir três terrenos que não se mostraram mais viáveis à luz da legislação e condições de mercado atuais, somando um VGV de lançamento (%Tegra) de R\$458 milhões.



ENTREGAS

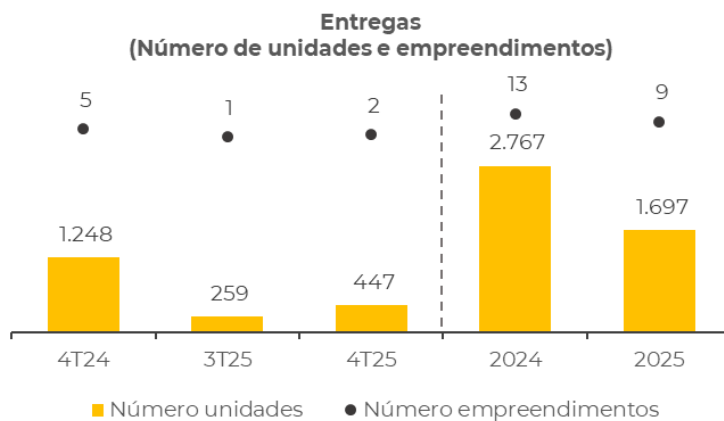
No 4T25, a Tegra entregou⁴ dois empreendimentos na cidade de São Paulo, somando R\$730 milhões (%Tegra). No acumulado de 2025, as entregas totalizaram R\$1,6 bilhão em VGV de lançamento (%Tegra).

Empreendimento	Região	Lançamento	Entrega	Área útil (m²)	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Tegra (R\$ MM)	Unidades (#)	%Tegra
Universo Tatuapé - Órbita	SP - Zona leste	dez-22	nov-25	15.621	154.522	154.522	296	100%
Bueno Brandão 257	SP - Zona sul	nov-22	dez-25	12.204	575.024	575.024	151	100%
Total Tegra				27.825	729.546	729.546	447	
Total Tamboré				-	-	-	-	
Total				27.825	729.546	729.546	447	

⁴ São considerados empreendimentos entregues aqueles com habite-se expedido

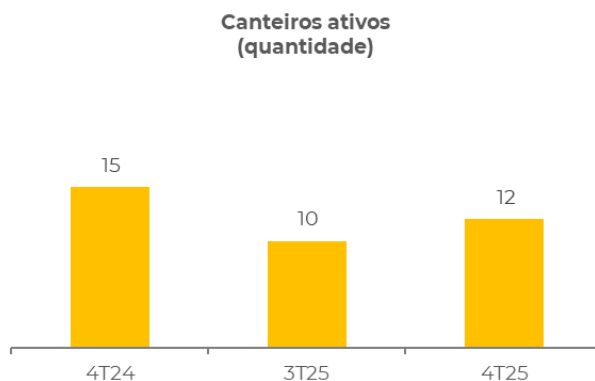
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

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



OBRAS EM ANDAMENTO

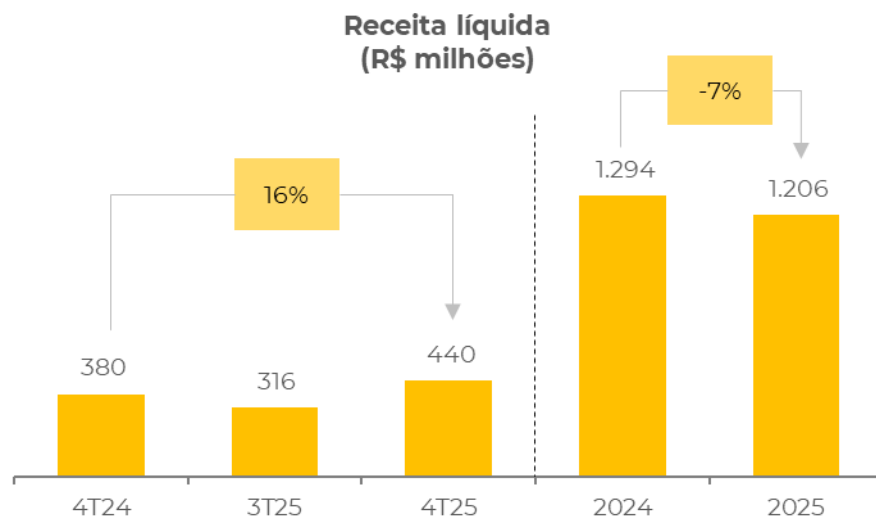
Ao final do 4T25, a Companhia administrava 12 canteiros de obras ativos, aumento de dois canteiros frente ao 3T25. Iniciamos as obras em Tamboré Londrina, Capitolo by Piero Lissoni, Lazur e Mozae e entregamos os projetos Universo Tatuapé – Órbita e Bueno Brandão 257.



PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

RECEITA LÍQUIDA

No 4T25, nossa receita líquida atingiu R\$440 milhões, crescimento de 39% na comparação trimestral e 16% na comparação anual, impulsionada pela performance robusta de vendas no período, que inclusive permitiu a superação da cláusula suspensiva e o início do reconhecimento dos resultados do lançamento Rio by Piero Lissoni já neste trimestre. Dessa forma, em 2025, a receita líquida totalizou R\$1,2 bilhão, 7% inferior ao ano anterior.



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 67% da receita líquida no 4T25, frente a 52% no 3T25.

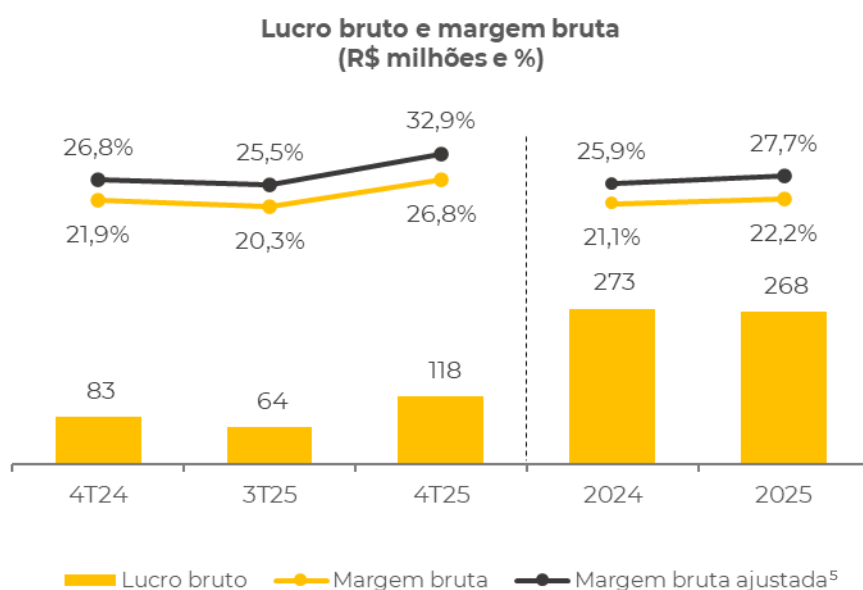
	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Receita por safra de lançamento (R\$ mil)							
2025	209.680	72.466	-	n.a.	282.146	-	n.a.
2024	31.126	58.377	29.700	5%	149.030	110.217	35%
2023	53.207	33.782	22.958	132%	139.617	80.779	73%
2022	94.268	71.695	124.007	-24%	344.813	389.883	-12%
2021	39.597	46.104	138.229	-71%	198.628	503.456	-61%
2020	4.370	11.698	33.929	-87%	40.317	112.325	-64%
2019 ou anterior	5.336	4.535	3.935	36%	15.042	55.092	-73%
Outros	2.248	17.684	27.356	-92%	36.105	42.463	-15%
Total	439.832	316.341	380.114	16%	1.205.697	1.294.214	-7%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

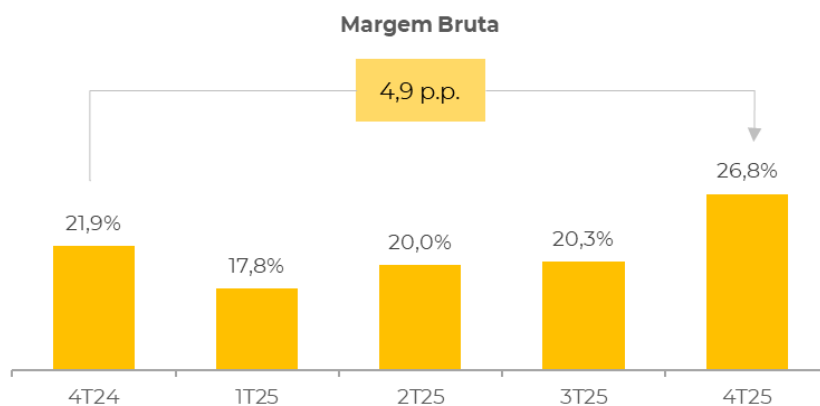
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 4T25, o lucro bruto da Companhia foi de R\$118 milhões, com margem bruta de 26,8%, maior patamar desde o 1T23 e aumento de 4,9 p.p. comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, refletindo a maior proporção e rentabilidade das safras de lançamentos recentes nos resultados consolidados da Companhia.

Em 2025, o lucro bruto registrou R\$268 milhões, com uma margem bruta de 22,2%, recuperação de 1,1 p.p. na comparação anual.



O gráfico abaixo demonstra a evolução da margem bruta trimestral desde o 4T24:



⁵ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

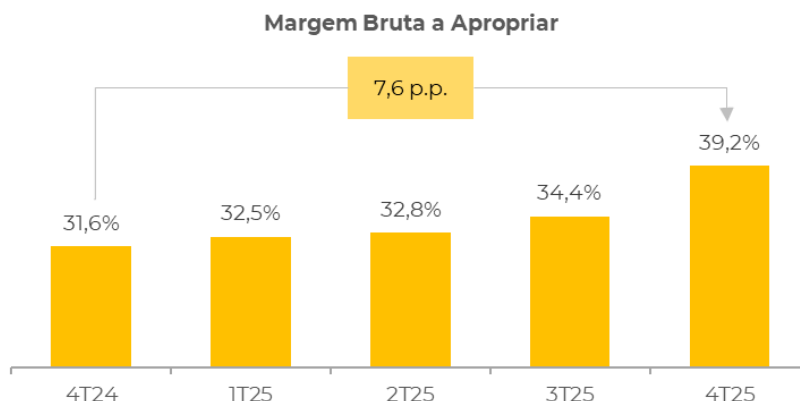
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

No 4T25, nossa receita a apropriar atingiu R\$953 milhões, com um resultado a apropriar de R\$374 milhões, aumentos 62% e 101% frente ao ano anterior, respectivamente.

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24
Resultado futuro / margem bruta a apropriar				
Receita de vendas a apropriar	953.215	732.697	587.950	62%
Custo orçado a apropriar	(579.582)	(480.590)	(402.412)	44%
Resultado a apropriar	373.633	252.107	185.538	101%
Margem bruta a apropriar (%)	39,2%	34,4%	31,6%	7,6 p.p.

Nossa margem bruta a apropriar (margem REF) atingiu 39,2%, nível mais elevado na história da Companhia, marcando a sétima alta consecutiva e aumento de 7,6 p.p. na comparação anual. Esta evolução reflete a maior rentabilidade das safras de lançamento recentes, com a entrega de todos os projetos de 2021 e 2022, safras que haviam sido fortemente impactadas pelo aumento de INCC.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

DESPESAS COMERCIAIS

No 4T25, as despesas comerciais registraram R\$59 milhões, crescendo 69% na comparação anual, principalmente nas linhas de promoção e propaganda, comissão de vendas e estandes de vendas, refletindo o volume de lançamentos e vendas brutas recordes no trimestre.

Em 2025, as despesas comerciais totalizaram R\$159 milhões, subindo 27% na comparação anual, pelos mesmos motivos descritos acima.

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Despesas comerciais							
Comissão de vendas	(13.642)	(4.378)	(7.813)	75%	(26.441)	(24.734)	7%
Estandes de vendas	(10.907)	(10.805)	(8.105)	35%	(33.060)	(30.630)	8%
Promoção e propaganda	(31.164)	(25.730)	(13.078)	138%	(82.750)	(50.366)	64%
Reversão/prov. p/ perdas de cré. esperadas	(79)	168	(20)	295%	60	368	-84%
Outras despesas comerciais	(3.582)	(4.311)	(6.020)	-40%	(16.604)	(20.147)	-18%
Total	(59.374)	(45.056)	(35.036)	69%	(158.795)	(125.509)	27%
%da receita líquida	-13,5%	-14,2%	-9,2%	-4,3 p.p.	-13,2%	-9,7%	-3,5 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T25, as despesas gerais e administrativas registraram R\$25 milhões, levando a um total de R\$123 milhões no acumulado do ano, ou 10,2% da receita líquida anual, melhorias de 11% e 0,5 p.p., respectivamente, frente a 2024, evidenciando a busca da empresa por maior eficiência.

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Despesas gerais e administrativas							
Despesas com pessoal	(18.235)	(19.438)	(20.337)	-10%	(77.427)	(81.615)	-5%
Part. nos lucros, honorários e gratificações	2.513	(4.812)	(3.643)	n.a.	(11.268)	(13.144)	-14%
Assessoria e consultoria	(4.791)	(3.900)	(6.956)	-31%	(17.208)	(25.185)	-32%
Impostos e taxas	(242)	(283)	(117)	107%	(1.915)	(1.617)	18%
Depreciação e amortização	(2.346)	(2.915)	(1.906)	23%	(9.845)	(8.992)	9%
Outras despesas	(1.431)	(1.111)	(2.611)	-45%	(5.384)	(7.284)	-26%
Total	(24.532)	(32.459)	(35.570)	-31%	(123.047)	(137.837)	-11%
%da receita líquida	-5,6%	-10,3%	-9,4%	3,8 p.p.	-10,2%	-10,7%	0,5 p.p.

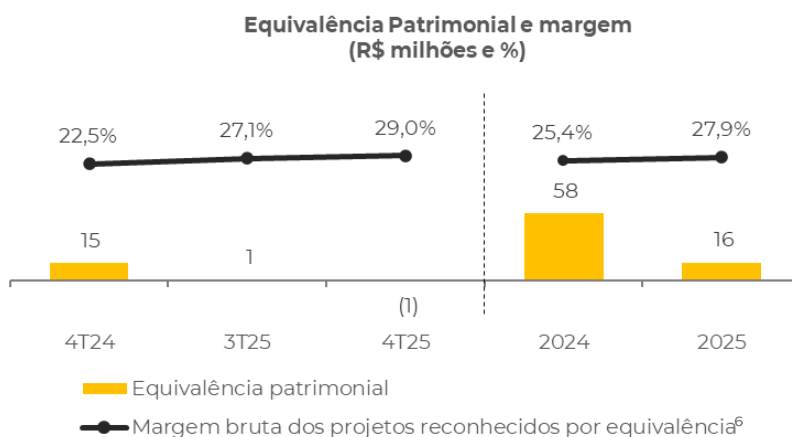
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

No 4T25, apresentamos um resultado negativo de outras despesas e receitas operacionais de R\$22 milhões, comparado aos R\$5 milhões negativos registrados no 4T24. Dessa forma, em 2025, as outras despesas e receitas operacionais registraram R\$71 milhões negativos, frente a R\$25 milhões negativos em 2024, sendo a variação principalmente relacionada à venda de potencial construtivo de um empreendimento na região central da cidade do Rio de Janeiro e indenização por desapropriação de terreno em 2024.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 4T25, os projetos reconhecidos via equivalência patrimonial resultaram em prejuízo líquido de R\$1 milhão, comparado ao lucro de R\$15 milhões registrado no 4T24, sendo a variação principalmente relacionada às despesas com vendas do lançamento Garden Design, que está em cláusula suspensiva. Por sua vez, a margem bruta atingiu 29,0%, um aumento de 6,5 p.p. na comparação anual. Em 2025, o resultado de equivalência somou R\$16 milhões, com uma margem bruta de 27,9%. A redução no resultado de equivalência patrimonial na comparação anual é explicada, principalmente, pelo status de obra de empreendimentos nesta categoria.



⁶ Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T25, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$7 milhões, comparado aos R\$3 milhões positivos registrados no 4T24. Esta variação reflete, principalmente, a maior alocação dos juros da dívida corporativa ao custo, uma vez que os juros das 3ª e 4ª emissões de debêntures (ativas no 4T25) estão sendo alocados em custos, enquanto parte relevante dos juros da 2ª emissão de debêntures (ativas no 4T24) estava sendo apropriada em despesas, visto que os empreendimentos financiados já estavam concluídos. Adicionalmente, o aumento na linha de rendimentos de aplicações financeiras reflete a maior posição de caixa no período, tendo em vista a captação da 4ª emissão de debêntures, totalizando R\$250 milhões, em novembro de 2025.

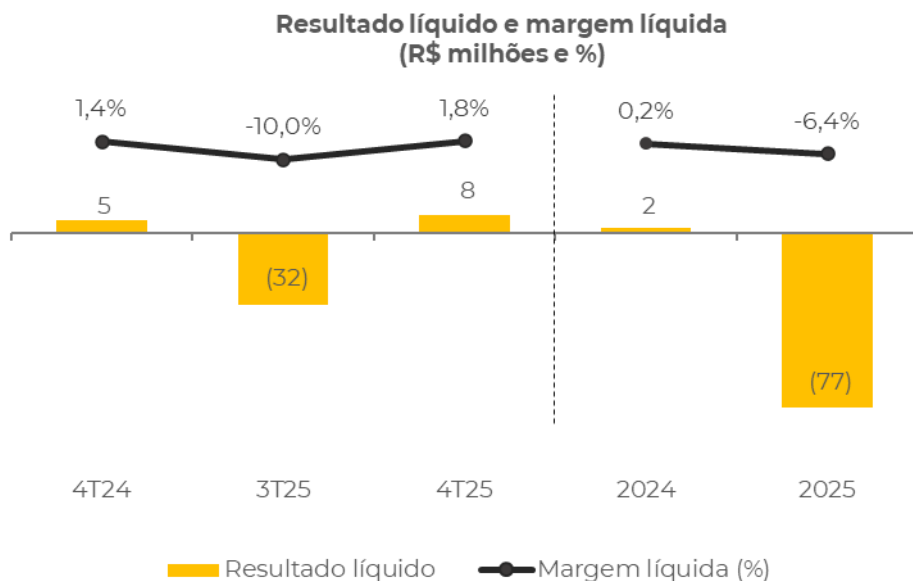
Em 2025, o resultado financeiro foi positivo em R\$28 milhões, comparado aos R\$8 milhões positivos de 2024.

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Resultado financeiro							
Juros de dívidas corporativas (Debêntures)	(4.165)	(3.340)	(6.766)	-38%	(13.649)	(35.842)	-62%
Outras despesas financeiras	(1.864)	(2.012)	(2.633)	-29%	(6.974)	(6.014)	16%
Despesas financeiras totais	(6.029)	(5.352)	(9.399)	-36%	(20.623)	(41.856)	-51%
Rendimentos de aplicações financeiras	9.754	7.646	8.407	16%	34.490	38.303	-10%
Receitas de multas e juros sobre o contas a receber	2.506	(92)	1.939	29%	4.275	4.141	3%
Correção monetária	258	2.319	819	-68%	6.753	1.620	317%
Outras receitas financeiras	472	859	1.651	-71%	3.292	5.971	-45%
Receitas financeiras totais	12.990	10.732	12.816	1%	48.810	50.035	-2%
Resultado financeiro líquido	6.961	5.380	3.417	104%	28.187	8.179	245%
Juros de dívidas de projeto (apropriados ao custo)	(26.852)	(16.239)	(18.762)	43%	(65.927)	(61.359)	7%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4T25, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$8 milhões, com margem líquida de 1,8%, levando a um prejuízo líquido de R\$77 milhões em 2025. Esse resultado reflete a menor diluição de despesas, dado a concentração de lançamentos no final do ano, somada às margens pressionadas pelas safras de 2021 e 2022, especialmente nos primeiros nove meses do ano.



CONTAS A RECEBER

Apresentamos abaixo a totalidade da carteira de recebíveis da Companhia (% Tegra) na visão financeira. Ao final do 4T25, o contas a receber atingiu R\$1,5 bilhão, aumentos de 41% na comparação anual e 31% na comparação trimestral.

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24
Contas a receber (R\$ mil)				
Contas a receber - Receita realizada ¹	624.868	512.256	595.752	5%
Contas a receber - Receita a apropriar	953.215	732.697	587.950	62%
Adiantamento de clientes ²	(125.407)	(132.023)	(152.691)	-18%
Total dos Recebíveis	1.452.676	1.112.930	1.031.011	41%

1) Considera apenas contas a receber relacionadas a construções em andamento e unidades concluídas, e não inclui ajuste a valor presente e provisões para perdas de crédito esperadas e para distratos.

2) Considera valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida, além de permutas físicas relacionadas a unidades em construção.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

ESTRUTURA FINANCEIRA

A Companhia encerrou o 4T25 com um caixa de R\$388 milhões, seguindo a captação da 4ª emissão de debêntures em novembro, levando o endividamento bruto a R\$869 milhões, dos quais R\$382 milhões relacionados a empréstimos de construção (SFH) e R\$487 milhões relacionados à terceira e quartas emissões de debêntures da Companhia. Dessa forma, nossa dívida líquida atingiu R\$481 milhões, ou 19,8% do Patrimônio Líquido. Analisando a dívida líquida ex-SFH em relação ao Patrimônio Líquido, a proporção ficou em 4,1% ao final do 4T25, reforçando a solidez do balanço da Companhia.

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24
Estrutura financeira				
Empréstimos de construção SFH	381.625	409.684	421.763	-10%
Debêntures	487.216	321.287	318.723	53%
Dívida bruta	868.841	730.971	740.486	17%
Caixa	387.511	204.200	319.829	21%
Dívida líquida	481.330	526.771	420.657	14%
Dívida líquida (ex-SFH)	99.705	117.087	(1106)	-9115%
Patrimônio líquido	2.432.302	2.644.562	2.727.559	-11%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	19,8%	19,9%	15,4%	4,4 p.p.
Dívida líquida (ex-SFH) / Patrimônio líquido	4,1%	4,4%	0,0%	4,1 p.p.

Em relação às dívidas de projetos, no 4T25, a Companhia realizou a amortização integral dos planos empresários referentes aos projetos Bem Moema, Flua e Ária Higienópolis. Além disso, a Companhia obteve as primeiras liberações de planos empresários referentes aos empreendimentos Lazur e Mozae Higienópolis.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

No 4T25, a Companhia apresentou geração de caixa total de R\$183 milhões, com geração de caixa operacional de R\$29 milhões. Ao desconsiderar os pagamentos relacionados a terrenos, a Tegra registrou uma geração de caixa operacional de R\$59 milhões.

Em 2025, tivemos uma geração de caixa total de R\$68 milhões, consumo de caixa operacional de R\$59 milhões, e uma geração de caixa operacional de R\$74 milhões desconsiderando pagamentos relacionados a terrenos.

Os detalhes são apresentados na tabela abaixo:

	4T25	3T25 ⁷	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Fluxo de Caixa (R\$ mil)							
Fluxo de Caixa Total	183.311	(49.508)	(7.854)	191.165	67.682	(83.045)	150.727
Fluxo de Caixa Operacional	28.598	(26.026)	(44.814)	73.412	(59.377)	(44.433)	(14.944)
Fluxo de Caixa Operacional ex-pagamento de terrenos	58.535	11.144	60.179	(1644)	73.786	161505	(87.719)

⁷ Valores reapresentados para fins comparativos

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

OUTRAS INFORMAÇÕES

DESTAQUES ESG

E

- A reciclagem do resíduo total gerado atingiu 98,04%⁸;
- O consumo de água totalizou 14.803,95 m³ no período⁸;
- O consumo total de energia foi de 374.125,26 kWh no trimestre⁸;
- As emissões de gases de efeito estufa somaram 37.407,05 tCO₂, considerando os escopos 1, 2 e 3, sendo 100% compensadas⁸;
- Participamos do reporte do Carbon Disclosure Project (CDP) no ciclo de 2025, recebendo a nota “B”,

S

- O número de empregos totalizou 2.239, sendo 1.110 diretos e 1.129 indiretos;
- O treinamento de colaboradores nas obras e escritórios somou 5.670 horas;
- **Prêmio Destaque ADEMI – RJ** para os projetos Singular e Grand Thai;
- **Meta Gerar impactos positivos na sociedade:** Dentro de nossa meta de impactar positivamente 2,4 milhões de pessoas até 2030, por meio de práticas sociais, educação, cultura, capacitação, voluntariado e filantropia, encerramos 2025 com 1,44 milhões de pessoas impactadas;
- **Meta Impulsionar a economia circular:** Dentro de nossa meta de investir R\$ 30 milhões em inovação até 2030, por meio de projetos de inovação, de apoio a práticas acadêmicas e de desenvolvimento de programas e projetos de economia circular, encerramos 2025 com R\$15,2 milhões investidos;
- **Campanha Solidária:** doação de leite em pó e materiais pedagógicos para o orfanato Nossa Senhora Aparecida;
- **Instituto Reação:** doação de materiais pedagógicos para instituição que promove o desenvolvimento humano e inclusão através do judô;

G

- **Dividendos:** Aprovada a distribuição de dividendos aos acionistas, relativos ao saldo existente na Conta de Reserva de Investimentos e Capital de Giro, no valor de R\$ 222 milhões.

⁸Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	4T25	3T25	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Receita bruta operacional	450.200	323.566	387.499	16,2%	1.232.242	1.321.397	-6,7%
Incorporação e vendas imobiliárias	447.617	321.065	384.808	16,3%	1.224.849	1.310.632	-6,5%
Serviços prestados	2.583	2.501	2.691	-4,0%	7.393	10.765	-31,3%
Deduções da receita bruta	(10.368)	(7.225)	(7.385)	40,4%	(26.545)	(27.183)	-2,3%
Receita líquida operacional	439.832	316.341	380.114	15,7%	1.205.697	1.294.214	-6,8%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias total	(322.002)	(252.034)	(297.055)	8,4%	(938.073)	(1.020.850)	-8,1%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(295.150)	(235.795)	(278.293)	6,1%	(872.146)	(959.491)	-9,1%
Despesas financeiras alocadas ao custo	(26.852)	(16.239)	(18.762)	43,1%	(65.927)	(61.359)	7,4%
Lucro bruto	117.830	64.307	83.059	41,9%	267.624	273.364	-2,1%
Margem bruta	26,8%	20,3%	21,9%	4,9 p.p.	22,2%	21,7%	11 p.p.
Margem bruta ex-juros	32,9%	25,5%	26,8%	6,1 p.p.	27,7%	25,9%	18 p.p.
Despesas operacionais	(105.869)	(93.760)	(75.374)	40,5%	(353.142)	(288.709)	22,3%
Despesas com vendas	(59.374)	(45.056)	(35.036)	69,5%	(158.795)	(125.509)	26,5%
Despesas gerais e administrativas	(24.532)	(32.459)	(35.570)	-310%	(123.047)	(137.837)	-10,7%
Outras (despesas) e receitas	(21.963)	(16.245)	(4.768)	360,6%	(71.300)	(25.363)	181,1%
Resultado de equivalência patrimonial	(933)	612	14.977	n.a.	15.686	57.799	-72,9%
Resultado financeiro	6.961	5.380	3.417	103,7%	28.187	8.179	244,6%
Receitas financeiras	12.990	10.732	12.816	14%	48.810	50.035	-2,4%
Despesas financeiras	(6.029)	(5.352)	(9.399)	-35,9%	(20.623)	(41.856)	-50,7%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	17.989	(23.461)	26.079	-31,0%	(41.645)	50.633	n.a.
Imposto de renda e contribuição social	(10.016)	(8.235)	(20.626)	-51,4%	(35.397)	(48.406)	-26,9%
Corrente	(7.594)	(7.078)	(8.475)	-10,4%	(31.994)	(40.534)	-21,1%
Diferido	(2.422)	(1.157)	(12.151)	-80,1%	(3.403)	(7.872)	-56,8%
Lucro líquido do período/exercício	7.973	(31.696)	5.453	46,2%	(77.042)	2.227	n.a.
Margem líquida do período/exercício	1,8%	-10,0%	14%	0,4 p.p.	-6,4%	0,2%	-6,6 p.p.
Participação de minoritários	(1.007)	(332)	(707)	42,4%	(1.339)	(798)	67,8%
Lucro líquido atribuído aos controladores	8.980	(31.364)	6.160	45,8%	(75.703)	3.025	n.a.
Margem líquida atribuível aos controladores	2,0%	-9,9%	16%	0,4 p.p.	-6,3%	0,2%	-6,5 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T25

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	4T25	3T25	4T24
Circulante	2.804.295	2.887.637	2.881.088
Caixa e equivalentes de caixa	387.511	204.200	319.829
Contas a receber de clientes	468.003	419.714	499.323
Estoques de imóveis a comercializar	1.856.367	2.167.171	1.957.126
Tributos a compensar	33.157	34.111	36.269
Dividendos a receber	384	2.667	2.667
Despesas antecipadas	24.320	15.559	11.905
Contas a receber de partes relacionadas	4.434	-	-
Outros ativos	30.119	44.215	53.969
Não circulante	1.459.530	1.286.322	1.482.120
Contas a receber de clientes	122.064	99.156	90.579
Estoques de imóveis a comercializar	620.268	436.563	610.851
Tributos diferidos	26.203	27.349	28.185
Contas a receber de partes relacionadas	-	9.754	4.434
Outros ativos	14.287	4.146	3.284
Investimentos	403.351	452.884	501.340
Imobilizado	62.600	48.566	36.960
Intangível	210.757	207.904	206.487
Total ativo	4.263.825	4.173.959	4.363.208
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4T25	3T25	4T24
Circulante	697.646	823.826	659.352
Empréstimos e financiamentos	281.030	376.626	193.866
Fornecedores	91.473	82.927	100.734
Partes relacionadas	10.994	46.139	25.039
Arrendamento mercantil	4.777	5.040	4.059
Adiantamentos de clientes	118.761	127.717	135.990
Contas a pagar por aquisição de terrenos	115.542	107.166	120.922
Salários e encargos a pagar	33.929	43.435	36.771
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	10.301	8.544	10.761
Tributos diferidos	9.301	6.540	9.844
Provisões	13.435	12.566	7.808
Dividendos a pagar	247	317	1035
Outros passivos	7.856	6.809	12.523
Não circulante	1.133.877	705.571	976.297
Empréstimos e financiamentos	587.811	354.345	546.620
Fornecedores	1.598	-	-
Adiantamentos de clientes	108.377	102.131	125.883
Arrendamento mercantil	15.165	16.087	17.890
Contas a pagar por aquisição de terrenos	139.687	173.748	230.343
Tributos diferidos	15.541	14.651	13.161
Provisões	43.639	44.407	42.400
Dividendos a pagar	221.780	-	-
Provisões para passivo descoberto	279	202	-
Patrimônio líquido de acionistas controladores	2.427.225	2.640.025	2.723.990
Capital Social	557.871	557.871	557.153
Reserva de capital	1.869.354	1.919.551	1.919.551
Reserva legal	-	25.506	25.506
Reserva de Investimentos	-	221.780	221.780
Lucros Acumulados	-	(84.683)	-
Participação de acionistas não controladores	5.077	4.537	3.569
Total Passivo e Patrimônio	4.263.825	4.173.959	4.363.208

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

	4T25	3T25 ⁹	4T24	4T25 vs 4T24	2025	2024	2025 vs 2024
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	17.989	(23.461)	26.079	-31%	(4.1645)	50.633	n.a.
Ajustes por:							
Equivalência Patrimonial	933	(612)	(14.977)	n.a.	(15.686)	(57.799)	-73%
Depreciação e Amortização	4.822	3.757	3.013	60%	14.724	11.181	32%
Provisões	39.629	6.530	10.815	266%	56.335	25.919	117%
Juros	30.694	19.599	25.506	20%	79.255	97.883	-19%
Perda na alienação/baixa de imobilizado	7.110	8.341	4.994	42%	19.908	17.759	12%
Receita de apropriação de permuta física	(14.808)	(29.597)	(27.670)	-46%	(80.402)	(91311)	-12%
Variação dos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber	(99.133)	(42.484)	(26.103)	280%	(26.865)	75.402	n.a.
Estoque de imóveis a comercializar	133.422	10.299	(33.889)	n.a.	145.105	(11.198)	n.a.
Tributos a compensar	954	2.814	(9.913)	n.a.	3.112	(8.229)	n.a.
Despesas antecipadas	(11.386)	(1862)	1643	n.a.	(12.415)	1620	n.a.
Outros ativos	3.955	(5.055)	(5.134)	n.a.	11.040	(10.853)	n.a.
Partes relacionadas	(35.145)	23.500	10.222	n.a.	(14.045)	17.794	n.a.
Fornecedores	12.769	3.267	36.916	-65%	(7.663)	7.636	n.a.
Adiantamento de clientes	12.098	50.832	(5.451)	n.a.	45.667	(3.237)	n.a.
Impostos e contribuições correntes e diferidos	3.045	443	1094	178%	(4.285)	(8.120)	-47%
Provisões	(5.833)	(4.615)	(5.898)	-1%	(23.029)	(20.101)	15%
Salários e encargos a pagar	(23.596)	8.586	(10.70)	2105%	(16.932)	1506	n.a.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	(27.532)	(34.846)	(23.232)	19%	(116.224)	(53.599)	117%
Outros passivos	1.047	(1349)	9.891	-89%	(4.667)	2.648	n.a.
Juros pagos	(24.444)	(21906)	(21543)	13%	(86.822)	(90.217)	-4%
Recebimento e adiantamento de dividendos	8.515	6.723	6.712	27%	43.910	35.791	23%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.507)	(4.930)	(6.819)	-5%	(27.753)	(35.541)	-22%
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	28.598	(26.026)	(44.814)	n.a.	(59.377)	(44.433)	34%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos							
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(26.350)	(18.632)	(10.340)	155%	(57.156)	(28.201)	103%
Redução (Aumento) de capital nas investidas	42.445	(14.450)	22.227	91%	72.327	13.873	421%
Recebimento por venda de investimento em participação societária	-	-	-	n.a.	-	(10.000)	n.a.
Mútuo com partes relacionadas	5.320	12.600	-	n.a.	-	-	n.a.
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(23.811)	n.a.	-	-	n.a.
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	21.415	(20.482)	(11.924)	n.a.	15.171	(24.328)	n.a.
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos							
Pagamento de empréstimos	(195.203)	(94.204)	(367.655)	-47%	(484.535)	(729.439)	-34%
Aquisição de empréstimos e financiamentos	334.506	92.270	423.716	-21%	606.578	728.767	-17%
Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros	(1.853)	(1893)	(1911)	-3%	(7.303)	(5.660)	29%
Dividendos pagos a acionistas	(480)	(1)	-	n.a.	(720)	(3.326)	-78%
Custo com captações de empréstimos e debêntures	(5.629)	-	(5.511)	2%	(5.629)	(5.511)	2%
Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores	1.957	828	245	699%	3.497	885	295%
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos	133.298	(3.000)	48.884	173%	111.888	(14.284)	n.a.
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	183.311	(49.508)	(7.854)	n.a.	67.682	(83.045)	n.a.
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	204.200	253.708	327.683	-38%	319.829	402.874	-21%
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	387.511	204.200	319.829	21%	387.511	319.829	21%
Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício	183.311	(49.508)	(7.854)	n.a.	67.682	(83.045)	n.a.

⁹ Valores reapresentados para fins comparativos

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

Tegra					Tamboré				
Terrenos	Estado	Status ¹	VGV (R\$ mi)		Terrenos	Estado	Status ¹	VGV (R\$ mi)	
			100%	%Tegra				100%	%Tegra
Terreno 1	SP	Adquirido	412	412	Terreno 1	MG	Adquirido	58	35
Terreno 2	SP	Adquirido	404	404	Terreno 2	SP	Adquirido	94	57
Terreno 3	SP	Adquirido	380	380	Terreno 3	SP	Adquirido	136	53
Terreno 4	SP	Adquirido	396	198	Terreno 4	SP	Adquirido	168	66
Terreno 5	SP	Adquirido	334	334	Terreno 5	SP	Adquirido	165	64
Terreno 6	SP	Adquirido	221	157	Terreno 6	SP	Adquirido	56	22
Terreno 7	SP	Adquirido	436	436	Terreno 7	SP	Adquirido	94	94
Terreno 8	SP	Contratado	395	395	Terreno 8	MS	Adquirido	88	57
Terreno 9	SP	Adquirido	293	293	Terreno 9	MS	Adquirido	88	61
Terreno 10	SP	Adquirido	248	176	Terreno 10	SP	Adquirido	123	74
Terreno 11	SP	Adquirido	248	176	Terreno 11	PR	Adquirido	190	105
Terreno 12	SP	Adquirido	162	115	Terreno 12	SP	Adquirido	122	80
Terreno 13	SP	Adquirido	162	115	Terreno 13	SP	Adquirido	137	82
Terreno 14	SP	Adquirido	212	132	Terreno 14	SP	Adquirido	101	60
Terreno 15	SP	Adquirido	212	132	Terreno 15	SP	Adquirido	188	113
Terreno 16	SP	Adquirido	214	107	Terreno 16	SC	Adquirido	140	87
Terreno 17	SP	Adquirido	334	167	Terreno 17	SP	Adquirido	112	68
Terreno 18	SP	Contratado	211	211	Total Tamboré			2.063	1.178
Terreno 19	SP	Contratado	265	265					
Terreno 20	SP	Contratado	265	265					
Terreno 21	SP	Contratado	1541	1541					
Terreno 22	SP	Adquirido	79	79					
Terreno 23	RJ	Contratado	349	349					
Terreno 24	RJ	Contratado	321	321					
Total Tegra			8.094	7.160					

¹⁰ Adquiridos: terrenos adquiridos e escriturados

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

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	Data Lçto.	Segmento	%Evolução financeira
			4T25
Luce Cambuí	nov-23	Alto	76%
Clarís Casa & Clube	dez-23	Alto	77%
YPY Alto do Ipiranga	dez-23	Médio	74%
Gaea Home Resort	abr-24	Alto	56%
Vista Horizonte	jun-24	Médio alto	34%
Tamboré Miranda	jun-24	Alto	51%
Ampère Brooklin	set-24	Alto	41%
Clarís Rosas	out-24	Alto	36%
Capitolo by Piero Lissoni	dez-24	Alto	39%
Mozae Higienópolis	dez-24	Alto	42%
Lazur	dez-24	Médio alto	22%
Tamboré Londrina	jun-25	Alto	12%
Singular	ago-25	Alto	23%
Gran Thai	ago-25	Alto	25%
Rio by Piero Lissoni	out-25	Alto	45%

ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

Empreendimento	Local	Lançamento	Unidade negócio	Segmento	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Área útil (m²)	Unidades (#)
Rio by Piero Lissoni	RJ - Rio de Janeiro	out-25	Tegra	Alto	1806.936	1806.936	51627	132
Garden Design	SP - Zona oeste	out-25	Tegra	Médio	408.202	288.884	32.854	468
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					3.090.858	2.971.541	136.078	888
Total Tamboré					227.600	105.550	145.166	268
Total					3.318.458	3.077.090	281.244	1.156

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Empreendimento	Local	Lançamento	Entrega	Unidade negócio	VGv 100% (R\$ mil)	VGv Tegra (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades (#)	%Tegra
Ode Perdizes	SP - Zona oeste	out-21	jan-25	Tegra	304.312	213.019	19.559	207	70%
East Side Harmony	RJ - Rio de Janeiro	jun-22	fev-25	Tegra	56.862	56.862	8.030	137	100%
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1	SP - Zona oeste	mar-22	mar-25	Tegra	72.840	36.420	8.826	56	50%
Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2	SP - Zona oeste	mar-23	mar-25	Tegra	155.850	77.925	20.017	171	50%
Tamboré Juiz de Fora	MG - Juiz de Fora	abr-22	mai-25	Tamboré	76.141	52.889	120.641	332	69%
Yard Cambuí	SP - Campinas	mar-22	jun-25	Tegra	142.233	142.233	114.68	88	100%
Bem Moema	SP - Zona sul	dez-22	jul-25	Tegra	275.194	275.194	13.559	259	100%
Bueno Brandão 257	SP - Zona sul	nov-22	dez-25	Tegra	575.024	575.024	12.204	151	100%
Universo Tatuapé - Órbita	SP - Zona leste	dez-22	nov-25	Tegra	154.522	154.522	15.621	296	100%
Total Tegra					1736.838	1531.199	109.284	1365	
Total Tamboré					76.141	52.889	120.641	332	
Total					1.812.979	1.584.088	229.925	1.697	

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 30 de março de 2026.

1.2. Ambiente tributário

Em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023, que instituiu a reforma do sistema tributário brasileiro incidente sobre o consumo, estabelecendo a substituição gradual dos tributos PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI por um modelo de Imposto sobre Valor Agregado ("IVA") dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), de competência federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), de competência estadual e municipal, além do Imposto Seletivo ("IS").

A implementação ocorrerá de forma faseada entre 2026 e 2033, com início de testes em 2026, redução progressiva dos tributos atuais entre 2027 e 2032 e plena vigência do novo regime a partir de 2033, conforme legislação complementar.

Características gerais do novo modelo

O novo sistema prevê, entre outros aspectos:

- tributação no destino;
- regime não cumulativo amplo, com creditamento financeiro;
- incidência "por fora" do preço;
- uniformização de bases de cálculo;
- possibilidade de regimes diferenciados ou específicos para determinados setores econômicos, incluindo o setor imobiliário, ainda pendentes de regulamentação.

Contexto operacional da Companhia acerca da Reforma Tributária

A Companhia atua na incorporação, desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários, estruturando seus projetos, majoritariamente, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), com adoção do Regime Especial de Tributação

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

("RET"), nos termos da Lei nº 10.931/2004, bem como por meio de operações de permuta física de terrenos e unidades imobiliárias. Atualmente, suas operações estão sujeitas, principalmente:

- ao RET, com tributação concentrada sobre a receita mensal recebida;
- a PIS e COFINS, cumulativos ou não cumulativos, conforme o regime aplicável;
- ao ISS sobre serviços de construção e administração de obras;
- ao ICMS sobre aquisição de insumos e materiais.

Potenciais impactos para a Companhia

A Administração realizou avaliação preliminar dos possíveis efeitos da reforma tributária, que poderão impactar, de forma relevante, as operações e demonstrações financeiras da Companhia, incluindo:

(i) Regime Especial de Tributação – RET

A eventual extinção, substituição ou adaptação do RET ao novo modelo de CBS/IBS poderá alterar a sistemática simplificada atualmente aplicável às SPEs, com impactos na carga tributária efetiva, no fluxo de caixa dos empreendimentos e na previsibilidade dos resultados por projeto.

(ii) Estruturação por SPEs

Mudanças nas regras de incidência, creditamento e compensação de CBS/IBS poderão afetar a eficiência fiscal da segregação por empreendimento, exigindo revisão de estruturas societárias, fluxos de faturamento e controles de créditos tributários por entidade.

(iii) Permutas físicas e aquisição de terrenos

A definição da incidência de CBS/IBS sobre operações de permuta física, integralizações de terrenos e entregas futuras de unidades imobiliárias poderá alterar o momento de reconhecimento de tributos, custos e créditos, com potenciais efeitos no custo dos estoques, margens e fluxo de caixa dos projetos.

(iv) Receita de contratos com clientes (CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente)

Alterações na forma de incidência dos tributos sobre vendas imobiliárias poderão impactar:

- a determinação do preço de transação;
- a apresentação da receita líquida;
- a avaliação sobre a Companhia atuar como principal ou agente quanto aos tributos;
- o reconhecimento de receitas ao longo do tempo ou em determinado momento.

(v) Estoques imobiliários e custos de construção (CPC 16 – Estoques)

O creditamento financeiro amplo poderá gerar recuperação de tributos sobre materiais, serviços, subempreitadas e demais custos de obra, modificando o custo de produção das unidades e a mensuração dos estoques.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

(vi) Capital de giro e fluxo de caixa

Possíveis descasamentos temporais entre geração e utilização de créditos tributários poderão demandar maior capital de giro durante o período de transição.

(vii) Sistemas, controles internos e compliance

Serão necessárias adaptações relevantes em sistemas fiscais, ERP, processos de faturamento, escrituração digital e controles internos.

Mensuração contábil

Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a regulamentação infraconstitucional aplicável ao setor imobiliário — especialmente quanto a regimes específicos, tratamento das SPEs, permutas e alíquotas efetivas — ainda não foi integralmente definida.

Dessa forma, nos termos do CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, a Administração concluiu que não é possível mensurar, com confiabilidade, os impactos quantitativos da reforma tributária, razão pela qual nenhum ajuste contábil foi reconhecido nas presentes demonstrações financeiras.

Os efeitos serão reconhecidos prospectivamente quando as regras se tornarem aplicáveis e passíveis de mensuração.

Monitoramento e plano de adequação

A Administração instituiu plano estruturado para acompanhamento e implementação da reforma, contemplando:

- modelagem de impactos financeiros e tributários por empreendimento (SPE);
- revisão de estruturas contratuais de venda, construção, permuta e aquisição de terrenos;
- avaliação da manutenção ou adaptação do RET;
- atualização de sistemas e controles fiscais;
- capacitação das equipes envolvidas.

A administração da Companhia continuará acompanhando a evolução legislativa e divulgará tempestivamente quaisquer efeitos relevantes que possam impactar suas demonstrações financeiras.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Comissão de Valores Mobiliários (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 NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto por certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras são: i) provisão para perdas de crédito esperadas; ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; iii) impostos diferidos; iv) provisão de garantia; v) provisões para contingências; vi) reconhecimento de receitas; vii) instrumentos financeiros avaliados a valor justo; viii) provisões para distratos e ix) avaliação ao valor realizável líquido dos imóveis a comercializar. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. Ao preparar as demonstrações financeiras, a Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$3.608 na controladora e positivo de R\$2.106.649 no consolidado. A Administração analisa o capital circulante líquido de forma consolidada, o principal fator para o indicador negativo na controladora é que esta é uma holding sem operações, cujo propósito é obter renda e valorização por meio de seus investimentos em participações societárias.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2.2.1. Consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras incluem as operações das sociedades da Companhia, das suas controladas e controladas em conjunto.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Companhia, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

iii) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

iv) Outras considerações

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.2.2. Reconhecimento de receita

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico da Companhia e de suas controladas e investidas.

a) Venda de bens (incorporação imobiliária)

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2017, antecipadamente, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

A Companhia, suas controladas e investidas avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2018.

O referido Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados pela Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), sendo que nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, média alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção entre 20% e 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira ("IF") o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% a 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de alienação fiduciária, as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forçam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Estoques de imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de clientes". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados às receitas de imóveis vendidos, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os encargos diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados ao estoque de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.

Revisão orçamentária

A porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção é medida em relação aos custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, exige que a Administração da Companhia estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias. Estas estimativas são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Contrato de construção e prestação de serviços

Receitas decorrentes de contratos de construção e prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros, consultoria técnica e cessão de mão de obra.

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como custos no exercício em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida automaticamente como outros custos nas demonstrações dos resultados.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliária (permuta física) ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos (permuta financeira). O valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues na data da transação. O valor justo do terreno é registrado no momento da aquisição como terrenos no estoque de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamentos de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da percentagem completada - POC.

Provisão para distratos

A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa, além do histórico de distratos para constituir a provisão para distratos.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato. A média de devolução dos distratos é de 50% do valor pago pelo cliente (conforme determina a Lei dos Distratos).

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e estoques de imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não irá devolver aos clientes é classificada no resultado como receita operacional líquida.

2.2.3. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

2.2.3.1. Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda esperada. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e juros, após obtenção do habite-se.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

- O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a serem obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida serem classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

A Companhia não possui ativos financeiros classificados nas categorias de valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida e instrumentos patrimoniais).

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou uma parte de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram;
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo; ou
- A Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas em cada data-base. A Companhia estabeleceu critérios de provisão que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores.

A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

os pagamentos contratuais estão vencidos de longa data, que não possuem garantia real. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

2.2.3.2. Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado ou como derivativos designados ao valor justo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar aquisição de terrenos, fornecedores, empréstimos e financiamentos, adiantamento de clientes (permuta), empréstimos com partes relacionadas e outros passivos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao custo amortizado
- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2.2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.2.4. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

Os estoques são avaliados ao custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. São registrados nos “Estoques de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento de construção, são capitalizados e registrados ao estoque de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo das unidades comercializadas. Os encargos financeiros são capitalizados nos estoques de imóveis a comercializar até o momento em que a construção física estiver concluída.

A Companhia capitaliza os encargos financeiros das Debêntures emitidas pela Controladora, cujo montante de captação foi empregado nas controladas. Nas demonstrações consolidadas, os encargos são apropriados observando os mesmos critérios da apropriação dos custos dos imóveis das controladas. Os encargos não apropriados ao resultado das controladas são apresentados nas demonstrações da Controladora na rubrica de investimentos (Nota 6).

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos “Estoques de imóveis a comercializar”, em contrapartida a conta “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

2.2.5. Despesas antecipadas

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas.

2.2.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, sem qualquer amortização. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

recuperável.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o seu valor contábil e reconhece o montante da eventual perda na demonstração do resultado.

2.2.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos não financeiros para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Uma perda por redução ao valor recuperável ("*impairment*") existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

2.2.8. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 2.2.2. A cada exercício fiscal, a Companhia, desde que atenda aos requisitos legais, poderá optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13 aplicável às incorporações imobiliárias. No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12%, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Lucro real	Lucro presumido	RET
Base	Lucro	Receita bruta	Receita bruta
	15% + 10% (adicional	15% + 10% (adicional	
	excedente)	excedente)	
Imposto de renda			1,26%
Contribuição social	9%	9%	0,66%
PIS	1,65%	0,65%	0,37%
COFINS	7,60%	3,00%	1,71%

Tributos diferidos

No Lucro Real, os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, bem como sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social desde que seja provável que a Companhia apresente lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais créditos possam ser utilizados.

No Lucro Presumido e no RET, os tributos diferidos são calculados sobre a diferença existente entre as bases caixa e competência, quando da apuração dos impostos correntes. A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, ao final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

2.2.9. Ativos intangíveis

i) Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, as quais são revisadas no mínimo ao fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação.

ii) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio.

O ágio alocado aos ativos é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como "Intangível" e não é amortizada.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("impairment") é realizado anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

contábil. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade. A perda por redução ao valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em período subsequente.

2.2.10. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

A Companhia registra provisões das seguintes naturezas: contingências, garantia, passivo a descoberto, multa por atraso na entrega de projetos entre outras.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativas à obrigação.

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação.

A Companhia adota o procedimento de provisionar as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro, tenha sido estimada como provável. Tais provisões estão contabilizadas na Companhia como "Provisões", no passivo não circulante. As práticas contábeis referente às demais provisões encontram-se descritas nas respectivas notas explicativas.

2.2.11. Informações por segmentos

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis. Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

2.2.12. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

i) Estimativas e premissas

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Companhia e de suas controladas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

ii) Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

iii) Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social referem-se à Companhia e não prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 23.

iv) Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para determinação do valor provável de realização, com base nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e dos estoques de terrenos, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

v) Provisão para garantia

A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção da curva teórica por empreendimento, com percentual de 1,5% a 2,00% do custo total

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

orçado da obra.

vi) Provisão para distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de rescisões relacionados a compromissos de compra e venda de unidades concluídas e de obras em andamento, ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Os impactos da provisão são apresentados no ativo na rubrica “contas a receber de clientes e estoques de imóveis a comercializar”, no passivo financeiro a potencial devolução de valores recebidos, na rubrica de “Outros passivos”, no resultado na rubrica de “receita operacional líquida e custos”.

vii) Provisão para perdas de crédito esperadas

Para os clientes de unidades concluídas, para as quais não temos garantia, a Companhia e suas controladas analisam e avaliam os saldos de contas a receber em aberto, e para os clientes vencidos há mais de 180 dias, é constituída provisão para perda com base nas estimativas de recuperabilidade do recebível usando o percentual de nosso histórico de cobrança bem-sucedido aplicado aos clientes.

viii) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.13. Resultado básico por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

2.2.14. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Demonstração do valor adicionado (“DVA”) tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

abertas e foi elaborada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.2.15. Programa de remuneração baseada em ações

A Companhia iniciou em 15 de dezembro de 2020 seu programa de stock option (denominado “Plano de Investimento” / “Plano”), que consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de ações, em caráter voluntário, a um determinado grupo de executivos elegíveis escolhidos pelo Conselho de Administração da Companhia. As principais condições do Plano estão descritas na nota explicativa (Nota 14.6). As transações oriundas do Plano serão liquidadas através de títulos patrimoniais emitidos pela Companhia.

O custo de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um especialista de avaliação externo, o qual utiliza um método de avaliação apropriado.

Esse custo é normalmente reconhecido em despesas com benefícios a empregados em conjunto com o correspondente aumento no patrimônio líquido (em outras reservas), ao longo do período e, quando aplicável, condições de desempenho são cumpridas (período de aquisição ou *vesting period*).

Contudo, considerando que o Plano prevê a outorga onerosa de opções pelo mesmo valor justo utilizado para a determinação do custo da transação, de acordo com o IFRS 2 / CPC 10(R1), o valor pago pelos executivos elegíveis que optaram por aderir ao Plano foi registrado na rubrica reserva de opções outorgadas reconhecidas, e não há reconhecimento de despesa adicional com benefícios a empregados ao longo do período.

2.2.16. Pronunciamentos novos ou revisados

A Companhia aplicou pela primeira vez as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial	A alteração contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

2.2.17. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 51 – Apresentação e divulgação nas demonstrações contábeis, substitui o CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis.	Estabelece requisitos para a apresentação e divulgação de informação nas demonstrações contábeis para ajudar a garantir que proporcionem informações relevantes que representem fidedignamente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas da entidade. Introduz novos requisitos para a apresentação e divulgação 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 adoção antecipada não permitida. O CPC 51 será aplicado retrospectivamente.
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 tenham sido emitidas e que ainda não estejam em vigor. Atualmente, a Companhia está trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

introduzidas pelo CPC 51 terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras, aos demais pronunciamentos não se espera que as alterações tenham impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Total de caixa e depósitos bancários	93	138	10.031	14.186
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (a)	5.000	-	6.242	4.372
Fundo exclusivo Brookfield Brasil (b)	218.032	91.759	371.238	301.271
Total de caixa e equivalentes de caixa	223.125	91.897	387.511	319.829

- (a) As aplicações em CDB e Compromissada cujo rendimento médio no período foi de uma taxa efetiva média de 90,37% do CDI em 31 de dezembro 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 103,48% do CDI em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025, a composição da carteira é representada por R\$149.462 CDB PLUS II FIRF CP, R\$78.867 CDB PLUS FI RF CP, ITAU BKFD HG FC FIRF R\$71.333 e BRAD BKFD FC RF R\$71.576 (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	
	12-2025	12-2024
Contas a receber de clientes		
Construções em andamento (a)	472.061	331.218
Unidades concluídas (b)	152.807	264.534
Serviços medidos	11.702	7.433
Outras contas a receber (c)	18.253	24.773
Total Contas a Receber	654.823	627.958
(-) Ajuste a valor presente (d)	(26.960)	(16.567)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (e)	(138)	(198)
(-) Provisão para distratos (f)	(37.658)	(21.291)
	590.067	589.902
Circulante	468.003	499.323
Não circulante	122.064	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).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (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\$ 5.346.

Em 28 de novembro de 2024, a Companhia realizou a alienação das quotas da Amethyst SPE Ltda., detentora de um terreno localizado no município de Maricá, no estado do Rio de Janeiro. O preço total da transação foi de R\$ 25.000, cujo valor foi integralmente quitado no exercício de 2025.

- (d) A Companhia considera uma taxa de desconto líquida de inflação de 7,77% em 31 de dezembro 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	
	12-2025	12-2024
2026	-	4.434
2027	107.387	77.387
2028	12.445	4.060
2029	2.549	2.366
Após 2029	6.630	7.563
Total de contas a receber	129.011	95.810
Ajuste a valor presente	(6.947)	(5.231)
Total de contas a receber não circulante	122.064	90.579

Não há cliente que represente individualmente mais de 3,42% 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:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
A vencer em até 30 dias	79.909	71.275
A vencer de 31 a 60 dias	87.582	186.595
A vencer de 61 a 90 dias	21.550	30.106
A vencer de 91 a 120 dias	21.774	17.052
A vencer de 121 a 180 dias	37.346	47.481
A vencer de 181 a 360 dias	232.144	142.535
A vencer a mais de 360 dias	129.011	96.811
Total a vencer	609.316	591.855
Vencidos de 0 a 30 dias	14.777	9.867
Vencidos de 31 a 60 dias	1.433	5.602
Vencidos de 61 a 90 dias	18.805	2.897
Vencidos de 91 a 120 dias	1.285	8.808
Vencidos de 121 a 180 dias	6.437	2.343
Vencidos de 181 a 360 dias	1.747	2.343
Vencidos a mais de 360 dias	1.023	4.243
Total de vencidos (a)	45.507	36.103
Total	654.823	627.958

- (a) Quando a Companhia expede o habite-se e entrega o empreendimento, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse). Este processo possibilita a quitação do saldo devedor, a entrega das chaves e a posse da unidade. Devido ao modelo de financiamento bancário que exige documentos disponíveis somente após habite-se, e em alguns casos disponíveis somente após a averbação do habite-se na matrícula do imóvel, parte das parcelas encontram-se vencidas. Em 31 de dezembro de 2025, essas parcelas representavam 81,8% 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	(1.417)	(34.100)
Reversão	1.785	38.924
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(198)	(21.291)
Constituição	(1.246)	(38.327)
Reversão	1.306	21.960
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(138)	(37.658)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Unidades em construção	963.323	608.666
Unidades construídas	559.864	410.431
Terrenos	948.846	1.558.600
Mais valia (Nota 6)	4.288	6.123
Provisão para distratos	31.030	19.039
Redução ao valor realizável líquido (a)	(30.716)	(34.882)
Total	2.476.635	2.567.977
Circulante	1.856.367	1.957.126
Não circulante	620.268	610.851

- (a) Periodicamente a Diretoria prepara as análises dos testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor, em todas as rubricas dos estoques de imóveis a comercializar, com base na comparação do valor de venda das unidades e do valor de mercado dos terrenos com seus respectivos custos.

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

	Provisão para distratos	Redução ao valor realizável líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.276	(27.552)
Constituição	31.010	(15.923)
Reversão	(33.247)	8.593
Saldo em 31 de dezembro de 2024	19.039	(34.882)
Constituição	30.819	(5.549)
Reversão	(18.828)	9.715
Saldo em 31 de dezembro de 2025	31.030	(30.716)

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\$33.798 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, R\$51.382 referentes a juros e custos com captação de Debêntures e R\$20.186 referentes a encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos, perfazendo um total de R\$105.366 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (encargos de SFH de R\$35.701, juros e custos com captação de Debêntures de R\$11.685 e encargos financeiros de contratos de aquisição de terrenos de R\$27.400, perfazendo um total de R\$74.786 em 31 de dezembro de 2024).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	154.843
(+) Juros capitalizados	74.786
(-) Juros apropriados	(61.359)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	168.270
(+) Juros capitalizados	105.366
(-) Juros apropriados	(65.927)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	207.709

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Investimentos em controladas	2.168.878	2.206.962	-	-
Investimentos em controladas em conjunto	403.351	501.340	415.906	501.340
Total das participações societárias	2.572.229	2.708.302	415.906	501.340
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos (a)	204.598	204.598	-	-
Mais valia (b)	4.288	6.123	-	-
Juros capitalizados (c)	44.925	8.123	-	-
Total dos investimentos	2.826.040	2.927.146	415.906	501.340

- (a) Ágio alocado para a unidade de São Paulo, para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível. A Companhia avaliou o valor de recuperação do ágio e não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável no período findo em 31 de dezembro de 2025.
- (b) Para fins de consolidação a mais valia é reclassificada para rubrica de estoques de imóveis a comercializar (Nota 5).
- (c) Juros e custos com captação de debêntures cujo montante de captação foi empregado nas controladas. Para fins de consolidação os valores são reclassificados para a rubrica de estoque de imóveis a comercializar.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6.1. Principais informações das participações societárias

Em 31 dezembro 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%	33.535	54.706	(21.171)	(51.872)	-	(21.171)	(51.872)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	109	20	89	-	89	-	-
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.551	380	12.171	(2.018)	12.171	-	(2.018)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	167	76	91	(153)	84	-	(141)
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	876	659	217	61	217	-	61
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	6.988	185	6.803	766	6.803	-	766
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27	36	(9)	(48)	-	(9)	(48)
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	838	436	402	(94)	402	-	(94)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13.353	348	13.005	(2.677)	13.005	-	(2.677)
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.274	365	909	(615)	909	-	(615)
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	4.617	213	4.404	(873)	4.404	-	(873)
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	171	203	(32)	(267)	-	(32)	(267)
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	23	-	23	-	23	-	-
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	889	474	415	(84)	208	-	(42)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	436	200	236	(174)	236	-	(174)
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	139	96	43	6	43	-	6
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	8.062	426	7.636	(831)	7.636	-	(831)
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	10.867	3.672	7.195	175	7.195	-	175
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	134	100	34	(63)	34	-	(63)
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	116.186	69.889	46.297	4.128	46.297	-	4.128
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81	32	49	29	49	-	29
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	196	59	137	(91)	137	-	(91)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	152	380	(228)	(159)	-	(228)	(159)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	104.790	637	104.153	(1.809)	104.153	-	(1.809)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	2	-	2	-	2	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.987	186	1.801	202	1.801	-	202
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	-	12	-	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	38.877	472	38.405	(24.590)	38.405	-	(24.590)
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.897	1.658	6.239	(902)	6.239	-	(902)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	502	344	158	136	158	-	136
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	168	503	(335)	(274)	-	(335)	(274)
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	256	55	201	(39)	201	-	(39)
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.377	2.065	9.312	(5.175)	9.312	-	(5.175)
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	668	296	372	(739)	372	-	(739)
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	2.665	425	2.240	197	1.792	-	158
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	248	56	192	(22)	154	-	(18)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

Em 31 dezembro 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
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	386	390	(4)	(198)	-	(4)	(198)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	425	403	22	2	22	-	2
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	199.000	113.868	85.132	6.116	85.132	-	6.116
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.882	18.300	23.582	(99.250)	23.582	-	(99.250)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.003	341	5.662	(894)	5.662	-	(894)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22	-	22	1	22	-	1
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	106	33	73	(176)	73	-	(176)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.084	132	7.952	(445)	7.952	-	(445)
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	380	1.562	(1.182)	(1.702)	-	(1.182)	(1.702)
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.475	2.526	(51)	(52)	-	(51)	(52)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.022	2.635	2.387	(5.147)	2.387	-	(5.147)
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	986	3	983	-	983	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	105.783	9.505	96.278	(11.607)	96.278	-	(11.607)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.963	463	1.500	776	1.500	-	776
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	73.347	6.882	66.465	9.209	66.465	-	9.209
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	130.306	39.186	91.120	(1.560)	91.120	-	(1.560)
TGSP-59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	142.538	60.574	81.964	3.181	81.964	-	3.181
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	187.165	127.897	59.268	7.729	59.268	-	7.729
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%	51.614	24.579	27.035	391	27.035	-	391
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.758	49.428	39.330	8.248	39.330	-	8.248
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.562	607	9.955	2.549	9.955	-	2.549
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.153	2.339	4.814	1.709	4.814	-	1.709
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88	1	87	21	87	-	21
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.285	2.316	47.969	303	47.969	-	303
TGSP-71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	1	19	-	1
TGSP-72 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.258	1.903	(645)	(2.076)	-	(645)	(2.076)
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.371	539	9.832	6.005	9.832	-	6.005
TGRJ-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	-	6	-	6	-	-
TGSP-75 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.063	-	1.063	(4)	1.063	-	(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%	8.303	735	7.568	6.126	7.568	-	6.126
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	93.758	1.396	92.362	1.905	92.362	-	1.905
TGSP-82 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.106	11.485	42.621	(1)	42.621	-	(1)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	91.371	29.408	61.963	(1)	61.963	-	(1)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

Em 31 dezembro 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 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81.316	9.946	71.370	(612)	71.370	-	(612)
TGSP-86 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	420	-	420	-	420	-	-
TGSP-88 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	210.422	43.730	166.692	37.108	166.692	-	37.108
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	-	1	-	-
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	-	21	-	-
TGSP-94 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.447	33	6.414	(124)	6.414	-	(124)
TGSP-92 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	116.654	68.421	48.233	3.620	48.233	-	3.620
TGSP-93 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	75.707	11.545	64.162	(1.760)	64.162	-	(1.760)
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
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%	26.606	9.317	17.289	(4.687)	17.289	-	(4.687)
TGSP-111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	144.817	51.626	93.191	(3.566)	93.191	-	(3.566)
TGRJ-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	69	68	1	-	1	-	-
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	(426)	17.004	-	(426)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.194	1	39.193	(223)	39.193	-	(223)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.944	-	34.944	(62)	34.944	-	(62)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	-	34.735	(313)	34.735	-	(313)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.357	-	27.357	(233)	27.357	-	(233)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.904	-	36.904	(231)	36.904	-	(231)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.391	-	23.391	(302)	23.391	-	(302)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda. (b)	0,00%	-	-	-	(6)	-	-	(6)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.038	-	21.038	(70)	21.038	-	(70)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	-	35.005	(72)	35.005	-	(72)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.629	2.798	10.831	(970)	10.831	-	(970)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	569.495	287.150	282.345	38.132	282.345	-	38.132
Lucros não realizados						8.672		14.711
Total de investimentos em controladas						2.168.878	(23.657)	(77.101)

(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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

Em 31 dezembro 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%	119.376	19.688	99.688	(5.187)	41.410	-	(2.155)
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	75.872	4	75.868	(39)	20.302	-	(10)
TGSP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,00%	1.922	393	1.529	(744)	994	-	(484)
Caminhos da Lapa I Participações Ltda.	50,00%	68.982	-	68.982	(3.155)	34.491	-	(1.578)
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	71.626	15.764	55.862	(317)	27.930	-	(159)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	88.898	33.536	55.362	(1.140)	27.681	-	(570)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	457	856	(399)	(633)	-	(279)	(443)
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	7.487	1.861	5.626	22.687	3.938	-	15.881
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	48.104	20.822	27.282	(6.764)	23.190	-	(5.749)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	137.367	82.461	54.906	19.833	27.455	-	9.917
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	152.390	6	152.384	(65)	64.128	-	(27)
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	144.912	64.615	80.297	(2)	40.101	-	(1)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	201.757	18.294	183.463	2.126	91.731	-	1.064
Total de investimentos em controladas em conjunto						403.351	(279)	15.686

31 de dezembro de 2024								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGR Engenharia Ltda.	100,00%	37.443	66.786	(29.343)	(39.633)	-	(29.343)	(39.633)
Amethyst SPE Ltda.	0,00%	-	-	-	(1.227)	-	-	(1.227)
TG Curitiba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	104	20	84	9	84	-	9
TGSP-101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.678	796	37.882	(2.127)	37.882	-	(2.127)
Tamboré Camanducaia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,19%	1.345	106	1.239	163	1.142	-	150
TGSP Cotoxó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	158	13	145	95	145	-	95
TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 Ltda.	100,00%	9.063	642	8.421	(396)	8.421	-	(396)
Almirante Tamandaré empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	184	21	163	91	163	-	91
TGSP-20 SPE Ltda.	100,00%	469	350	119	(64)	119	-	(64)
TGSP-24 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.316	345	14.971	(672)	14.971	-	(672)
TGSP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.810	345	1.465	(136)	1.465	-	(136)
TGSP-27 SPE Ltda.	100,00%	9.882	229	9.653	478	9.653	-	478
TGSP-28 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	619	452	167	1.158	167	-	1.158
TGSP-29 SPE Ltda.	100,00%	23	-	23	2	23	-	2
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	50,00%	1.046	546	500	(383)	250	-	(192)
TGSP-22 SPE Ltda.	100,00%	1.566	298	1.268	123	1.268	-	123
TGSP-31 SPE Ltda.	100,00%	119	126	(7)	(204)	-	(7)	(204)
TGSP-32 SPE Ltda.	100,00%	15.616	1.141	14.475	68	14.475	-	68
TG Vendas Imobiliária Ltda.	100,00%	11.065	4.320	6.745	1.269	6.745	-	1.269
Aparine Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	114	45	69	26	69	-	26

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2024								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	137.133	58.650	78.483	20.038	78.483	-	20.038
TGSP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58	39	19	28	19	-	28
TGSP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	286	58	228	(19)	228	-	(19)
TGSP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	218	315	(97)	(308)	-	(97)	(308)
TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	87.842	2.111	85.731	(3.612)	85.731	-	(3.612)
Tegra ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda.	100,00%	3	-	3	-	3	-	-
TGSP-41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.077	536	4.541	3.408	4.541	-	3.408
TGSP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12	-	12	1	12	-	1
Tamboré Urbanismo Ltda.	100,00%	29.830	963	28.867	(15.955)	28.867	-	(15.955)
TGRJ-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.514	24.288	12.226	(7.183)	12.226	-	(7.183)
TGRJ-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	549	470	79	3	79	-	3
TGRJ-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	174	276	(102)	98	-	(102)	98
TGRJ-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	655	89	566	5	566	-	5
TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.391	45.628	11.763	2.393	11.763	-	2.393
TGSP-43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.668	641	11.027	1.788	11.027	-	1.788
TGSP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	3.069	1.026	2.043	(1.222)	1.634	-	(978)
TGSP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	413	49	364	(82)	291	-	(66)
TGRJ-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.546	971	1.575	(844)	1.575	-	(844)
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	2	20	-	2
TGRJ-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.648	55.953	69.695	(1.066)	69.695	-	(1.066)
TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.213	25.918	18.295	(106.095)	18.295	-	(106.095)
TGSP-49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.774	343	6.431	(739)	6.431	-	(739)
TGSP-50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
TGSP-48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85	33	52	(197)	52	-	(197)
TGSP-51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.396	228	9.168	(118)	9.168	-	(118)
TGSP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.506	1.383	123	113	123	-	113
TGRJ 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4	-	4	-	4	-	-
TGRJ-17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.575	2.726	11.849	(1.013)	11.849	-	(1.013)
TGRJ-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.473	5.012	51.461	14.548	51.461	-	14.548
TGSP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
TGSP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	101.580	25.919	75.661	(1.750)	75.661	-	(1.750)
TGSP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.367	1.789	29.578	9.248	29.578	-	9.248
TGSP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	128.402	50.835	77.567	16.672	77.567	-	16.672
TGSP-61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.961	42.664	83.297	3	83.297	-	3
TGSP-62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(2.694)	-	-	(2.694)
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	35	75.663	-	35
TGRJ-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	143.200	91.340	51.860	12.416	51.860	-	12.416
TGSP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19	-	19	2	19	-	2
TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.002	1	17.001	(7.554)	17.001	-	(7.554)
TGSP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.880	4.960	18.920	(3.952)	18.920	-	(3.952)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2024								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.089	15.383	24.706	1.227	24.706	-	1.227
TGSP-65 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.275	1.437	24.838	4.631	24.838	-	4.631
TGSP-69 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	92.509	63.499	29.010	8.020	29.010	-	8.020
TGRJ-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	594	3	591	(2.842)	591	-	(2.842)
TGSP-70 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.585	48.828	36.757	2.744	36.757	-	2.744
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	8.876	41.068	-	8.876
TGSP-73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.223	1.403	32.820	7.102	32.820	-	7.102
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	3	56	-	3
TGSP-77 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1.273)	-	-	(1.273)
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	17.552	56.146	-	17.552
TGSP-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	129.287	54.371	74.916	1.236	74.916	-	1.236
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	(220)	42.309	-	(220)
TGSP-83 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.860	29.080	59.780	(117)	59.780	-	(117)
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	73.829	10.103	63.726	(526)	63.726	-	(526)
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	38.446	119.787	-	38.446
TGSP-89 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	-	1	(19)	1	-	(19)
TG Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	1	20	-	1
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	2	21	-	2
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	(3.280)	41.502	-	(3.280)
TGSP-97 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11	-	11	-	11	-	-
TGSP-98 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	2	21	-	2
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	25	55.691	-	25
TGSP-100 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	2	20	-	2
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	(709)	20.263	-	(709)
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	(1.070)	55.777	-	(1.070)

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2024								
Investimentos em Controladas	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total (A descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	2	21	-	2
TGSP-114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20	-	20	2	20	-	2
TGSP-115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21	-	21	1	21	-	1
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	(400)	17.004	-	(400)
TUR-28 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	39.194	1	39.193	(213)	39.193	-	(213)
TUR-29 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.944	-	34.944	(48)	34.944	-	(48)
TUR-30 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	34.735	-	34.735	(241)	34.735	-	(241)
TUR-31 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	27.356	-	27.356	(229)	27.356	-	(229)
TUR-32 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	36.903	-	36.903	(291)	36.903	-	(291)
TUR-33 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	23.396	-	23.396	(272)	23.396	-	(272)
TUR-34 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.301	-	13.301	(95)	13.301	-	(95)
TUR-35 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	21.039	-	21.039	(347)	21.039	-	(347)
TUR-36 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	35.005	-	35.005	(99)	35.005	-	(99)
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	100,00%	13.200	-	13.200	(6.125)	13.200	-	(6.125)
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	454.343	254.080	200.263	(2.880)	200.263	-	(2.880)
Lucros não realizados (a)		-	-	-	-	(6.032)		21.430
Total de investimentos em controladas						2.206.962	(29.549)	(24.792)

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

31 de dezembro de 2024								
Investimentos em controladas em conjunto	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido total	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Investimento	Provisão para perda em investimentos	Equivalência
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	41,54%	166.003	65.350	100.653	23.143	41.989	-	9.614
TGSP-40 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24,60%	75.309	6	75.303	31	20.167	-	8
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	13.400	43.596	-	6.700
Caminhos da Lapa II Participações Ltda.	50,00%	97.186	36.668	60.518	(2.650)	30.258	-	(1.325)
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	67.709	11.387	56.322	(2.958)	28.161	-	(1.480)
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	5.552	836	4.716	4.668	3.301	-	3.268
TGSP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	169.253	67.744	101.509	17.647	71.057	-	12.353
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	59.810	29.693	30.117	(655)	25.765	-	(557)
TGSP-85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	97.895	48.300	49.595	10.020	24.798	-	5.010
TGSP-106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,26%	150.663	7	150.656	37	63.463	-	15
TGSP-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	129.147	99.874	29.273	(231)	14.637	-	(116)
Caminhos da Lapa III Participações Ltda.	50,00%	285.412	20.072	265.340	48.301	132.670	-	24.152
Total de investimentos em controladas em conjunto						501.340	-	57.799

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6.2. Movimentação dos investimentos

	Controladora								
	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 12-2025
Participação em controladas	2.206.962	105.586	(30.221)	948	(31.404)	(5.892)	-	(77.101)	2.168.878
Participação em controladas em conjunto	501.340	(72.327)	-	-	(41.627)	279	-	15.686	403.351
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	6.123	-	-	-	-	-	(1.835)	-	4.288
Juros capitalizados (b)	8.123	-	-	36.802	-	-	-	-	44.925
Total de investimentos	2.927.146	33.259	(30.221)	37.750	(73.031)	(5.613)	(1.835)	(61.415)	2.826.040

- (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 11 (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).
- (b) 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.

	Controladora									
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Aquisição de participação societária (a)	Venda de Participação Societária (b)	Outros	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Amortização mais valia	Equivalência Patrimonial	Saldo em 12-2024
Participação em controladas	2.032.624	279.159	44.558	(17.965)	257	(119.025)	12.146	-	(24.792)	2.206.962
Participação em controladas em conjunto	446.292	9.938	-	-	221	(12.910)	-	-	57.799	501.340
Ágio	204.598	-	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Mais valia	1.380	-	5.542	-	-	-	-	(799)	-	6.123
Juros capitalizados	8.557	-	-	-	(434)	-	-	-	-	8.123
Total de investimentos	2.693.451	289.097	50.100	(17.965)	44	(131.935)	12.146	(799)	33.007	2.927.146

- (a) 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, conforme descrito na nota de participação de acionistas não controladores (Nota 14.8) 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 , referente ao contrato de mútuo celebrado com a São José Desenvolvimento Imobiliário 125 Ltda. em 18 de dezembro de 2023, conforme descrito na nota de partes relacionadas (Nota 15).

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

(b) Conforme descrito na nota de contas a receber (Nota 4), em 28 de novembro de 2024, a Companhia realizou a venda da totalidade das quotas da Amethyst SPE Ltda.

	Consolidado				
	Saldo em 12-2024	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Dividendos	Provisão para perda em Investimentos	Equivalência Patrimonial
Participação em controladas em conjunto	501.340	(72.327)	(41.627)	279	15.686
Total de investimentos	501.340	(72.327)	(41.627)	279	15.686

	Consolidado				
	Saldo em 12-2023	(+/-) Aumento/ (redução) de capital	Outros	Dividendos	Equivalência Patrimonial
Participação em controladas em conjunto	446.292	9.938	221	(12.910)	57.799
Total de investimentos	446.292	9.938	221	(12.910)	57.799

As participações em controladas e coligadas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2025. A Companhia mantém acordos de quotistas e acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto (“*Joint Venture*”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas de cada negócio. Em 31 de dezembro de 2025, as controladas em conjunto são partes envolvidas em processos trabalhistas e cíveis no valor estimado de R\$844 de ações judiciais com probabilidade de perda provável e R\$2.013 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

7. Intangível

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

		Controladora			
	Vida útil	Saldos em 12-2024	Adições	Baixas	Saldos em 12-2025
Software	2 anos	-	3.265	-	3.075
		-	3.265	-	3.075

		Consolidado			
	Vida útil	Saldos em 12-2024	Adições	Baixas	Saldos em 12-2025
Ágio Software	Indefinida	204.598	-	-	204.598
	2 anos	1.889	7.782	(522)	6.159
		206.487	7.782	(522)	210.757

		Consolidado			
	Vida útil	Saldos em 12-2023	Adições	Baixas	Saldos em 12-2024
Ágio Software	Indefinida	204.598	-	-	204.598
	2 anos	1.666	1.483	(559)	1.889
		206.264	1.483	(559)	206.487

O ágio foi alocado quando da aquisição da unidade de negócio de São Paulo e não possui vida útil determinável e por este motivo não é amortizado. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio

A Administração considerou fluxos de caixa operacionais descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC - Unidade Geradora de Caixa. Para o horizonte de projeção e valor residual considerou-se os próximos 5 anos com base em perpetuidade calculada através do modelo de Gordon.

Para fins de teste de redução no valor recuperável o ágio está sendo alocado à unidade São Paulo conforme a natureza de sua constituição em função da aquisição dessa mesma unidade que irá se beneficiar das sinergias da combinação.

A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas) e os custos projetados para cada projeto lançado ou a lançar. Foi considerada para as análises a taxa de desconto pré-tax de 15,22% em 2025 (15,50% em 2024) calculada com base na metodologia do WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) equivalente a uma taxa pós-tax de 14,22% em 2025

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

(14,65% em 2024). Adicionalmente a Companhia utilizou a taxa de perpetuidade de 4,00% em 2025 (4,00% em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o valor recuperável calculado mostrou-se 1,2 vezes acima do valor de custo alocado à UGC em 2025 (1,5 vezes em 2024). Desta forma a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável do ágio.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Empréstimos de construção (a)	-	-	381.625	421.763
Debêntures - 3ª emissão (b)	244.622	323.545	244.622	323.545
Debêntures - 4ª emissão (c)	250.000	-	250.000	-
Total	494.622	323.545	876.247	745.308
(-) Custo de captação	(7.406)	(4.822)	(7.406)	(4.822)
Total empréstimos e financiamentos	487.216	318.723	868.841	740.486
Circulante	240.804	79.289	281.030	193.866
Não circulante	246.412	239.434	587.811	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 9,32% a.a. a 14,19% a.a. e pelo CDI mais taxa de 3,10% a.a. a 3,30% a.a. com taxa efetiva média de 8,73% em 31 de dezembro 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.
- (c) 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, 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. 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
2025	-	79.289	-	193.866
2026	240.804	239.434	281.030	397.657
2027	23.249	-	149.023	98.879
2028	128.179	-	324.313	49.449
2029	49.557	-	68.058	635
2030	45.427	-	46.417	-
	487.216	318.723	868.841	740.486

Em 31 de dezembro 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.

Em relação à 3ª emissão de debêntures realizada em 08 de outubro de 2024, abaixo estão as principais cláusulas restritivas que caso não sejam cumpridas, acarretam o vencimento antecipado automático:

- 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.
- 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;
- 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);
- Destinação dos recursos captados para finalidade diversa aos CRIs "Verdes".

Em relação à 4ª emissão de debêntures realizada em 13 de novembro de 2025, abaixo estão as principais cláusulas restritivas que caso não sejam cumpridas, acarretam o vencimento antecipado automático:

- 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, cujos patrimônios líquidos, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora imediatamente anteriores ao evento, seja, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 12 (doze) meses, superior a R\$63.000, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de inadimplência contumaz, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável.
- Não pagamento na data de vencimento original, ou dentro dos eventuais prazos de cura indicados nos respectivos

Notas Explicativas**Tegra Incorporadora S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****31 de dezembro de 2025 e 2024****(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)**

contratos celebrados pela Companhia, ou que, na ausência de indicação de prazo, não sejam sanados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo descumprimento, decorrentes de operações de captação 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\$63.000, ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido anualmente a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão pelo IPCA.

- c) Alteração na composição societária da Companhia que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto da Emissora, sem prévia e expressa aprovação dos Titulares de CRI manifestada em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para esse fim, exceto se tal alteração na composição societária da Emissora não resulte na saída da BROOKFIELD CORPORATION do controle direto ou indireto da Companhia.
- d) destinação dos recursos captados para finalidade diversa à aquisição e/ou gastos imobiliários decorrentes de desenvolvimento de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários, conforme previsto na escritura de emissão.

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

Empréstimos e financiamentos

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	476.777
(+) Captações	406.767
(-) Amortização principal	(464.439)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	47.470
(-) Juros pagos	(44.812)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	421.763
(+) Captações	356.578
(-) Amortização principal	(404.035)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos (a)	47.381
(-) Juros pagos	(40.062)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	381.625

Debêntures	2ª e 3ª emissão	4ª emissão	Controladora e Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	276.772	-	276.772
(+) Captações	322.000	-	322.000
(-) Amortização principal	(265.000)	-	(265.000)
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	34.477	-	34.477
(-) Juros pagos	(45.405)	-	(45.405)
(-) Custos com captação de debêntures	(5.511)	-	(5.511)
(+) Amortização do custo de captação	1.390	-	1.390
Saldo em 31 de dezembro de 2024	318.723	-	318.723
(+) Captações	-	250.000	250.000
(-) Amortização principal (b)	(80.500)	-	(80.500)
(+) Encargos financeiros sobre debêntures (a)	43.702	4.636	48.338
(-) Juros pagos	(43.715)	(3.045)	(46.760)
(-) Custos com captação de debêntures	-	(5.629)	(5.629)
(+) Amortização do custo de captação	2.755	289	3.044
Saldo em 31 de dezembro de 2025	240.965	246.251	487.216

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (a) Uma parcela dos encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$33.798, os encargos financeiros das debêntures no valor de R\$48.338 e os custos com captação no valor de R\$3.044 foram capitalizados aos estoques de imóveis (encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos no valor de R\$35.701, encargos financeiros sobre debêntures no valor de R\$10.901 e custos com captação no valor de R\$784 em 31 de dezembro 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.

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Contas a pagar a fornecedores (a)	5.482	823	73.770	92.056
Impostos retidos	50	64	2.234	1.795
Outros (b)	-	-	17.067	6.883
	5.532	887	93.071	100.734
Circulante	3.934	-	91.473	-
Não circulante	1.598	-	1.598	-

- (a) O saldo de contas a pagar a fornecedores são obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à construção das unidades dos projetos imobiliários. A Companhia não possui operação de risco sacado com fornecedores nos exercícios findos em 2025 e 2024.

- (b) O saldo de outros refere-se basicamente à comissão de vendas a pagar.

10. Arrendamento mercantil

A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

A seguir estão os valores contábeis dos ativos de direito de uso reconhecidos e as movimentações durante o período:

	Controladora			
	12-2024	Adições	Baixas	Depreciação
Ativo				
Imóvel de direito de uso	14.684	746	-	-
(-) Depreciação acumulada	(3.158)	-	-	(2.517)
Valor líquido (a)	11.526	746		(2.517)

	Controladora			
	12-2023	Adições	Baixas (b)	Depreciação
Ativo				
Imóvel de direito de uso	16.427	611	(2.354)	-
(-) Depreciação acumulada	(913)	-	328	(2.573)
Valor líquido (a)	15.514	611	(2.026)	(2.573)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Consolidado				12-2025
	12-2024	Adições	Baixas	Depreciação	
Ativo					
Imóvel de direito de uso	22.090	2.507	(578)	-	24.019
(-) Depreciação acumulada	(5.573)	-	578	(4.488)	(9.483)
Valor líquido (a)	16.517	2.507	-	(4.488)	14.536

	Consolidado				12-2024
	12-2023	Adições (b)	Baixas (b)	Depreciação	
Ativo					
Imóvel de direito de uso	28.741	3.800	(10.451)	-	22.090
(-) Depreciação acumulada	(8.060)	-	8.425	(5.938)	(5.573)
Valor líquido (a)	20.681	3.800	(2.026)	(5.938)	16.517

(a) O saldo encontra-se classificado no grupo de ativo imobilizado.

(b) Em julho de 2024, foi realizado o aditamento do contrato de locação do escritório na Cidade de São Paulo, separando a unidade administrativa da unidade comercial, foi realizada a baixa do direito de uso na Controladora de R\$1.995 e adição de R\$2.639 referente ao contrato de locação na TG Vendas Imobiliária Ltda (Consolidado).

Abaixo são apresentados os valores contábeis dos passivos de arrendamento e as movimentações durante o período:

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Em 1º de janeiro	16.500	17.204	21.949	24.045
Adições	746	611	2.507	3.800
Baixa	-	(2.026)	-	(2.026)
Reversão de juros	-	(427)	-	(894)
Acréscimo de juros	2.087	2.162	2.789	2.684
Pagamentos	(4.830)	(1.024)	(7.303)	(5.660)
Em 31 de dezembro	14.503	16.500	19.942	21.949
Circulante	3.263	2.705	4.777	4.059
Não Circulante	11.240	13.795	15.165	17.890

A Companhia utilizou como base a taxa média de 9,45% para os contratos de locações de imóveis identificados no momento da adoção e para o contrato de locação do escritório da cidade de São Paulo, foi utilizada a taxa de 14,71%.

Maturidade dos contratos – vencimento	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
2025	-	4.759	-	6.641
2026	5.003	4.759	7.495	6.466
2027	5.003	4.759	7.285	6.364
2028	5.003	4.759	6.081	5.796
2029	3.335	3.171	3.893	3.703
Total das parcelas	18.344	22.207	24.754	28.970
Ajuste a valor presente	(3.841)	(5.707)	(4.812)	(7.021)
Saldo passivo	14.503	16.500	19.942	21.949

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

11. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Excedente de recebimentos de clientes (a)	-	-	62.087	60.847
Obrigações por permutas (b)	-	-	161.131	188.069
Outros (c)	1.000	12.957	3.920	12.957
Total adiantamento de clientes	1.000	12.957	227.138	261.873
Circulante	1.000	12.957	118.761	135.990
Não circulante	-	-	108.377	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.
- (c) Em 09 de setembro de 2025, a Companhia celebrou Memorando de Entendimentos com o objetivo de venda das quotas da TUR-27 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. detentora dos terrenos (Áreas 3 e 4) localizado no município de Santana de Parnaíba. O preço total referente a alienação de quotas é de R\$22.000, o montante recebido é de R\$1.000. A transferência das quotas da sociedade ocorrerá após superadas integralmente as condições resolutivas previstas no instrumento dentro do prazo máximo de 180 dias.

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).

12. 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	
	12-2025	12-2024
2025	-	120.922
2026	115.542	109.108
2027	121.725	105.865
2028	17.908	15.370
2029	54	-
	255.229	351.265
Circulante	115.542	120.922
Não circulante	139.687	230.343

Os contratos a pagar por aquisição de terrenos possuem cláusulas de atualização sendo os

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 7,77% em 31 de dezembro de 2025 (7,68% em 31 de dezembro de 2024).

13. Provisões

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.1)	16.738	9.151
Provisão de garantia (Nota 13.2)	40.336	41.057
	57.074	50.208
Circulante	13.435	7.808
Não circulante	43.639	42.400

13.1. 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	7.271	7.963	15.240
(-) Reversões	-	(4.593)	(6.755)	(11.348)
(-) Pagamentos	(6)	(2.586)	(3.382)	(5.974)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	5.703	3.448	9.151
(+) Provisões	88	12.425	8.181	20.694
(-) Reversões	-	(1.657)	(1.533)	(3.190)
(-) Pagamentos	(88)	(5.312)	(4.517)	(9.917)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-	11.159	5.579	16.738

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

a responsabilidade principal e direta é da empresa terceirizada. Por cautela, a Companhia retém 5% do valor de cada contrato de prestação de serviço com os subempreiteiros e libera a caução apenas 6 meses após o término do contrato, se não houver reclamação trabalhista ativa.

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

Cíveis

A Companhia é ré em ações judiciais onde se pleiteiam questões usuais e peculiares relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil. Essas ações judiciais têm como principais pedidos: (i) liminares para sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária; (ii) declaração de nulidade de cláusula contratual; (iii) rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por atraso na entrega das chaves (danos morais, materiais ou lucros cessantes) causados aos 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	
	12-2025	12-2024
Cível	19.539	18.735
Trabalhista	29.902	31.291
Tributário	3.474	3.053
	52.915	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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

13.2. 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 31 de dezembro de 2025, o saldo provisionado de garantia é de R\$40.336, sendo que R\$13.435 se encontra provisionado no passivo circulante e R\$26.901 no passivo não circulante.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	40.748
(+) Adições	16.343
(-) Reversões	(1.907)
(-) Pagamentos	(14.127)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	41.057
(+) Adições	14.178
(-) Reversões	(1.787)
(-) Pagamentos	(13.112)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	40.336

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de dezembro 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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

bilhões de reais), mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 18 de março de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$25.971, passando o capital social da Companhia de R\$531.182 para R\$557.153, sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de créditos detidos pelos acionistas contra a Companhia no valor de R\$25.971, 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 15), referentes aos dividendos a que fazem jus declarados nesta Assembleia.

No exercício de 2025, aumento de capital por acionistas não controladores no montante de R\$3.497 (R\$885 no exercício de 2024).

14.2. Reserva de capital

Em 31 de dezembro de 2025, a Reserva de Capital da Companhia, foi parcialmente utilizada para absorver o prejuízo do exercício no montante de R\$50.197, resultando em um saldo de R\$1.869.354 (R\$1.919.551, em 31 de dezembro de 2024), sendo R\$1.862.222. resultado da incorporação da parcela cindida da sua antiga controladora e R\$7.132 de reserva de opções outorgadas reconhecidas.

14.3. 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a reserva legal constituída de R\$25.606 foi utilizada para absorção do prejuízo do exercício.

14.4. 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.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de dezembro de 2025 foi aprovada a distribuição de dividendos aos acionistas, relativos aos saldos existentes na conta de Reserva de Investimentos no valor de R\$221.780. Os recursos poderão ser pagos ou capitalizados, conforme a disponibilidade de caixa da Companhia.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14.5. 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.

	Controladora	
	12-2025	12-2024
Lucro líquido do exercício	-	3.025
Constituição de reserva legal (5%)	-	(152)
	-	2.873
Dividendos propostos (25%)	-	(718)
Constituição de reserva de lucros	-	(2.155)

Conforme mencionado na nota de Reserva de investimentos (Nota 14.4), foi aprovado a distribuição de dividendos aos acionistas no valor de R\$221.780.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia por meio de suas Controladas realizou a destinação e pagamento de R\$650 de dividendos para os acionistas não controladores.

14.6. Plano de investimentos

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia aprovou, em Assembleia Geral Extraordinária, o Plano de Investimento da Companhia ("Plano"), destinado a certos executivos chave da alta Administração da Companhia ("Executivos Elegíveis").

O propósito do Plano é estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia, motivar e influenciar um comportamento que seja consistente com a maximização do retorno para os acionistas, alinhar os Executivos com os acionistas da Companhia para a maximização do valor da Companhia no longo prazo, mediante a oferta aos Executivos elegíveis da possibilidade de se tornarem acionistas da Companhia; atrair e reter aqueles indivíduos que tomam decisões de longo prazo e compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre acionistas e Executivos da Companhia.

O Plano de Investimentos ("Plano") da Companhia consiste na oferta onerosa de opções de compra ou subscrição de ações ("Opções") aos Executivos Elegíveis, que poderão voluntariamente optar por adquiri-las pelo seu valor justo, ou não. O valor das Opções foi determinado com base em modelo econômico de Black, Scholes & Merton ("BSM"). Importante mencionar que considerando que os Executivos Elegíveis adquiriram suas Opções pelo seu valor justo e os termos de suas outorgas onerosas preveem prazos de carência determinados, a contraprestação pela venda de tais Opções foi reconhecida em constituição de reserva na Companhia, não cabendo, portanto, o reconhecimento de qualquer despesa adicional.

O Plano limita o número de oferta de Opções a 7,89% das ações representativas do capital social total da Companhia, contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas esteja sempre dentro do limite do capital autorizado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As Opções se tornarão exercíveis nos termos do Programa e do Plano na medida em que os Executivos permanecerem continuamente vinculados à Companhia ou suas controladas na proporção de 20% (vinde por cento) ao ano, a partir do primeiro ano da data da oferta, por um período de 5 (cinco) anos. As Opções ofertadas permanecerão válidas pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data da Oferta, sendo que o Conselho de Administração poderá prorrogar o prazo de validade a seu exclusivo critério por um período adicional de até 10 anos. Após esse período as Opções não exercidas serão canceladas.

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.

Adicionalmente, considera-se como restrição o seguinte cronograma de liberação que se inicia após o primeiro que ocorrer entre a data de publicação da Oferta Pública da Companhia em mercado regulamentado; e a data da consumação da alienação, por parte dos atuais acionistas da Companhia e em venda privada, do controle da companhia (ou a venda de substancialmente todos os ativos da Companhia):

Data de liberação	Percentual liberado do lock-up
180 dias após a data do evento de liquidez	10%
1º aniversário da data do evento de Liquidez	30%
2º aniversário da Data do Evento de Liquidez	30%
3º aniversário da Data do Evento de Liquidez	30%

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	
		12-2025	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		-	-

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, sendo mantidas todas as regras e restrições.

14.7. 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 exercício.

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	
	12-2025	12-2024
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício atribuível aos controladores	(75.703)	3.025
Média ponderada de ações ordinárias	334.150.965	334.150.965
Efeito de diluição oriundo das opções de ações (a)	15.614.648	15.614.648
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	349.765.613	349.765.613
Lucro (Prejuízo) líquido básico por ação	(0,2266)	0,0091
Lucro (Prejuízo) líquido diluído por ação	(0,2266)	0,0086

(a) Plano de investimentos (Nota 14.6).

14.8. 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.

Em 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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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).

15. Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	4.969	12.612
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	5.998	10.001
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	27	2.426
TGSP-84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.000	-
Tamboré Urbanismo Ltda.	-	-	1.001	-
TGSP-20 SPE Ltda.	-	-	242	-
TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	200	-
TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	112.965	51.492	-	-
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	4.434	4.434	-	-
TGRJ-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	403	-	-	-
TUR-37 Desenvolvimento Urbano Ltda.	97	-	-	-
TGRJ-24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68	-	-	-
TGRJ-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	77	-	-
	117.967	56.003	16.437	25.039
Circulante	24.205	-	16.437	25.039
Não Circulante	93.762	56.003	-	-
	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Contas a receber e pagar com partes relacionadas				
Caminhos Da Lapa 1 Participações Ltda. (a)	-	-	4.969	12.612
Caminhos Da Lapa III Participações Ltda. (a)	-	-	5.998	10.001
Caminhos Da Lapa II (a)	-	-	27	2.426
Hesa 126 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	4.434	4.434	-	-
	4.434	4.434	10.994	25.039
Circulante	4.434	-	10.994	25.039
Não Circulante	-	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

de 2027. A mutuária poderá antecipar, total ou parcialmente, o pagamento da dívida, sendo recalculados os encargos até a data da quitação. Os recursos financeiros do mútuo são liberados de acordo com a necessidade da mutuária, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia liberou o montante de R\$46.930 e apropriou R\$14.543 de juros.

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Dividendos				
TGR Engenharia Ltda.	-	4.066	-	-
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	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	-	-
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	577	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 14.5)	-	-	221.203	718
	535	7.388	221.780	718
Circulante	535	7.388	-	718
Não Circulante	-	-	221.780	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Dividendos				
TGSP-36 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2.283	-	-
TGSP-74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	381	381	-	-
TGSP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
TUR-06 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	96	166
TGSP-23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	151	151
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	577	-
BRKB Re Opp Fund LLC. (Nota 14.5)	-	-	221.203	718
	384	2.667	222.027	1.035
Circulante	384	2.667	247	1.035
Não Circulante	-	-	221.780	-

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:

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Remuneração base	8.030	8.574
Remuneração variável	4.988	4.779
	13.018	13.353

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

O imóvel das instalações administrativas da Companhia na cidade de São Paulo é locado junto a um Fundo de Investimento Imobiliário do Grupo Brookfield. O custo mensal atribuído em 31 de dezembro 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\$61.798 em 31 de dezembro de 2025 (R\$102.945 em 31 de dezembro de 2024), não produzem efeito no processo de consolidação, sendo eliminados os lucros não realizados.

16. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Receita de incorporação e vendas imobiliárias (a)	-	-	1.211.697	1.272.308
Receita de venda de terreno (b)	-	-	29.520	33.500
Receita de serviços prestados (c)	606	1.150	7.393	10.765
(Provisão) reversão para distratos	-	-	(16.368)	4.824
Receita operacional bruta	606	1.150	1.232.242	1.321.397
(-) Impostos sobre as receitas	(86)	(164)	(26.545)	(27.183)
Receita operacional líquida	520	986	1.205.697	1.294.214

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 17).

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

17. Custos operacionais

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Construções	(359.849)	(457.025)
Terrenos	(312.713)	(249.212)
Incorporação	(32.885)	(38.859)
Gerenciamento de obra	(12.017)	(34.761)
Permutas	(64.853)	(73.224)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(65.927)	(61.359)
Custo de venda do terreno (a)	(37.557)	(30.738)
Provisão para distratos	11.991	(2.237)
Mão de obra	(65.639)	(70.649)
Redução ao valor realizável líquido (b)	9.547	8.090
Provisão para garantia	(9.576)	(10.799)
Outros custos de incorporação (c)	1.405	(77)
	<u>(938.073)</u>	<u>(1.020.850)</u>

(a) Conforme descrito na nota de Receita operacional líquida (Nota 16), custo reconhecido da venda de terrenos.

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

(c) Créditos de PIS e COFINS não-cumulativos.

18. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.840.046	1.579.030
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	886.831	991.080
Receita de vendas a apropriar (a-b)	953.215	587.950
Provisão para distratos		
Ajustes em Receitas Apropriadas	24.077	3.167
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(33.149)	(12.355)
Receita indenização por distratos	(1.575)	(991)
Total provisão para distratos	(10.647)	(10.179)
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.135.656	1.115.015
(b) Custo de construção incorridos	(556.074)	(712.603)
Encargos financeiros apropriados	(8.921)	(13.027)
(c) Distratos - custos de construção	26.430	11.770
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	606.012	414.182
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	48.97%	63,91%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.931.281	1.106.427
(b) Custo de construção Incorridos	(876.446)	(600.231)
Encargos financeiros apropriados	(9.810)	(10.086)
Total	(886.256)	(610.317)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	1.054.835	506.196

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.

19. Despesas com vendas

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Comissão de vendas	(26.441)	(24.734)
Despesas comerciais	(16.604)	(20.147)
Estandes de vendas	(33.060)	(30.630)
Promoção e propaganda	(82.750)	(50.366)
Reversão para perdas de créditos esperadas	60	368
	(158.795)	(125.509)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Despesas com pessoal	(2.203)	-	(77.427)	(81.615)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(6.710)	-	(11.268)	(13.144)
Despesas com assessoria e consultoria	(1.882)	(1.517)	(17.208)	(25.185)
Despesas com aluguel, luz, água e telefone	(238)	(120)	(1.109)	(1.188)
Despesas com viagens	-	-	(1.677)	(2.197)
Impostos e taxas	(1.240)	(1.298)	(1.915)	(1.617)
Depreciação e amortização	(2.865)	(2.680)	(9.845)	(8.992)
Outras despesas	(1.262)	(1.930)	(2.598)	(3.899)
	(16.400)	(7.545)	(123.047)	(137.837)

21. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos e variação monetária (a)	(13.737)	(34.108)	(13.649)	(35.842)
Despesas bancárias	(1.011)	(1.981)	(486)	(2.114)
Outras despesas financeiras	(1.836)	(694)	(3.699)	(2.110)
Juros arrendamentos	(2.087)	(1.735)	(2.789)	(1.790)
Total da despesa financeira	(18.671)	(38.518)	(20.623)	(41.856)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	13.370	8.347	34.490	35.371
Receitas financeiras de multas e juros s/ as contas a receber	1.541	-	4.275	4.141
Juros sobre mútuo	14.976	-	-	-
Correção monetária	5.463	46	6.753	865
Outras receitas financeiras	13	769	3.292	9.658
Total da receita financeira	35.363	9.162	48.810	50.035
Resultado financeiro líquido	16.692	(29.356)	28.187	8.179

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

22. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Reversão para perda de adiantamento a fornecedores	-	-	(1.807)	-
Despesas com demandas judiciais	(3.190)	(91)	(17.504)	(3.892)
Gastos com unidades concluídas	-	-	(13.280)	(13.028)
Provisão para garantia	-	-	(2.815)	(3.637)
Custas judiciais	(124)	(130)	(5.153)	(4.422)
Provisão redução ao valor realizável líquido (a)	-	-	(5.381)	(15.420)
Ganho (perda) com venda de participação societária (b)	(838)	6.714	-	-
Amortização de mais valia	(1.835)	(800)	-	-
Cessão de potencial construtivo (c)	-	-	-	19.590
Indenização por desapropriação de terreno (d)	-	-	-	6.562
Perdas com distratos de contratos de terrenos (e)	-	(1.444)	(10.718)	(8.656)
Gastos com terrenos mantidos para venda	(6.300)	(4.205)	(9.111)	(4.321)
Outros	(2.813)	5.889	(5.531)	1.861
	(15.100)	5.933	(71.300)	(25.363)

- (a) Em setembro de 2024, a Companhia celebrou instrumento de compromisso de venda de quotas da TGSP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda., detentora de um terreno localizado na cidade de São Paulo, o preço da negociação é de R\$ 17.000. A transferência de quotas estava condicionada a superação de todas as condições resolutivas prevista no instrumento, foi reconhecida uma perda por redução ao valor recuperável de R\$ 7.268. Em dezembro de 2024, a Companhia assinou contrato de venda de um terreno localizado no município de Santana de Parnaíba, no valor de R\$ 13.200, a operação estava condicionada a superação de cláusula resolutivas previstas no contrato, para essa operação foi reconhecida uma perda por redução ao valor recuperável de R\$ 6.037.
- (b) Em 2025, 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. Em 2024, ganho na alienação de quotas da Venda de quotas da Amethyst SPE Ltda. Para fins de consolidação, o valor de venda foi reclassificado para a rubrica de receita operacional líquida (Nota 16) e o custo foi reconhecido na rubrica de custos operacionais (Nota 17).
- (c) 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.
- (d) 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.
- (e) Em dezembro de 2025, a Companhia optou por descontinuar três projetos do segmento de Loteamento, resultando em uma perda de R\$10.718. 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.

23. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações

23.1. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(75.703)	3.025	(41.645)	50.633
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	25.739	(1.029)	14.159	(17.215)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	(20.881)	11.222	5.333	19.651
Parcela tributável por critério distinto do lucro real (a)	-	-	12.941	14.860
Créditos fiscais não constituídos	(2.287)	(9.754)	(70.507)	(58.195)
Outras diferenças permanentes	(2.571)	(439)	2.677	(7.507)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(35.397)	(48.406)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(31.994)	(40.534)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	(3.403)	(7.872)
Total despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	(35.397)	(48.406)
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	-85,00%	95,60%

(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.

23.2. Tributos diferidos

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Tributo diferido ativo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26.203	28.185
	26.203	28.185
Tributo diferido passivo		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.279	10.858
Pis e Cofins diferidos	12.563	12.147
	24.842	23.005
Circulante	9.301	9.844
Não circulante	15.541	13.161

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Consolidado	
	12-2025	12-2024
Prejuízo fiscal e base negativa	26.203	28.185
Dif. de critérios IN 84/1.979	(12.279)	(10.858)
Total débitos diferidos líquidos	13.924	17.327
Ativo diferido	26.203	28.185
Passivo diferido	(12.279)	(10.858)

24. 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.

24.1. 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 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados na Nota 3) e por seu patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	487.216	318.723	868.841	740.486
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 3)	(223.125)	(91.897)	(387.511)	(319.829)
Dívida líquida	264.091	226.826	481.330	420.657
Patrimônio líquido	2.427.225	2.723.990	2.432.302	2.727.559
	11%	8%	20%	15%

24.2. 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.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- 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.

24.3. 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.

24.4. Gestão do risco de crédito

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

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

24.5. Gestão do risco de liquidez

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2025
Debêntures (Nota 8)	487.216	301.973	219.514	112.921	634.408
Fornecedores	5.532	3.934	1.598	-	5.532
Arrendamento mercantil (Nota 10)	14.503	5.003	10.006	3.335	18.344
Saldo em 31 de dezembro de 2025	507.251	310.910	231.118	116.256	658.284

	Consolidado				
	Saldo contábil	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 12-2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	868.841	380.219	592.709	134.307	1.107.235
Fornecedores	93.071	91.473	1.598	-	93.071
Arrendamento mercantil (Nota 10)	19.942	7.495	13.366	3.893	24.754
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	255.229	117.372	147.879	54	265.305
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.237.083	596.559	755.552	138.254	1.490.365

24.6. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2025. Conforme segue:

	Cenário provável	Cenário I > variação 25%	Cenário II > variação 50%	Cenário I < variação 25%	Cenário II <variação 50%
CDI	13,72%	17,15%	20,58%	10,29%	6,86%
IGP-M	0,80%	1,00%	1,20%	0,60%	0,40%
INCC	5,15%	6,43%	7,72%	3,86%	2,57%
TR	2,04%	2,55%	3,06%	1,53%	1,02%
IPCA	4,06%	5,08%	6,09%	3,05%	2,03%

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 da 3ª emissão são remuneradas com taxa de juros de 0,60 % a.a. + CDI. As debêntures da 4ª emissão são remuneradas com 104% e 105,5% da variação acumulada do CDI.
- iii) Financiamentos imobiliários para o desenvolvimento de empreendimentos, firmados em moeda nacional, que são remunerados com taxas de juros que podem variar entre 9,30% até 14,19% 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 2,04% ao ano, a Companhia considerou como indexador a somatória da TR acrescida da taxa do contrato.

		Controladora			
		Posição 12-2025	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	223.125	30.613	22.960	15.306
Total dos ativos com riscos financeiros		223.125	30.613	22.960	15.306
Passivos financeiros					
Fornecedores	CDI	5.532	759	949	1.138
Debêntures	CDI	494.622	67.862	84.828	101.793
Arrendamento mercantil	IPCA	14.503	589	736	883
Total dos passivos com riscos financeiros		514.657	69.210	86.513	103.814

		Consolidado			
		Posição 12-2025	Cenário provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Ativos financeiros					
Equivalentes de caixa	CDI	387.511	53.167	39.875	26.583
Contas a receber (carteira performada)	IPCA	152.807	6.204	4.653	3.102
Contas a receber (carteira não performada)	INCC	472.061	24.290	18.218	12.145
Total dos ativos com riscos financeiros		1.012.379	83.661	62.746	41.830

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

		Consolidado			
		Posição 12-2025	Cenário Provável	Cenário I variação 25%	Cenário II variação 50%
Empréstimos de construção	CDI	46.164	6.334	7.917	9.501
Empréstimos de construção	TR	335.461	6.843	8.554	10.265
Debêntures	CDI	494.622	67.862	84.828	101.793
Contas a pagar por aquisição de terrenos	INCC	251.544	12.943	16.179	19.415
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IGP-M	3.177	25	32	38
Contas a pagar por aquisição de terrenos	IPCA	508	21	26	31
Arrendamento mercantil	IPCA	18.120	736	920	1.104
Arrendamento mercantil	IGP-M	1.822	15	18	22
Total dos passivos com riscos financeiros		1.151.418	94.779	118.474	142.169

24.7. Mensuração do valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis aplicáveis que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
	12-2025	12-2025	12-2025	12-2025	
Ativos financeiros					
Ativos financeiros mensurados a valor justo					
Equivalentes de caixa	223.032	223.032	377.480	377.480	2
Contas a receber de clientes (líquido AVP, PECLD)	12.066	12.640	590.067	617.165	3
Mútuo com partes relacionadas	112.965	111.834	-	-	3
	348.063	347.506	967.547	994.645	
Passivos financeiros					
Passivos financeiros com o valor justo divulgado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	487.216	487.277	868.841	878.150	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	255.229	265.305	3
	487.216	487.277	1.124.070	1.143.455	
	Controladora		Consolidado		Nível hierárquico do valor justo
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
	12-2024	12-2024	12-2024	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	-	-	
	143.251	143.010	895.545	912.310	
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
	318.723	318.723	1.091.751	1.099.659	

25. Informação por segmento

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

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

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

	Consolidado 12-2025		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	1.160.672	45.025	1.205.697
Custo de vendas e serviços	(901.862)	(36.211)	(938.073)
Lucro bruto	258.810	8.814	267.624
Despesas operacionais	(312.119)	(41.023)	(353.142)
Participação em empresas coligadas	15.686	-	15.686
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(37.623)	(32.209)	(69.832)
Resultado financeiro líquido	28.637	(450)	28.187
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(8.986)	(32.659)	(41.645)
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(34.471)	(926)	(35.397)
Prejuízo do exercício	(43.457)	(33.585)	(77.042)
Depreciação	(9.719)	(126)	(9.845)
Ativo total	3.873.020	390.805	4.263.825
Passivo total	1.756.502	75.021	1.831.523
Patrimônio líquido	2.116.518	315.784	2.432.302

	Consolidado 12-2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Total
Receita líquida	1.263.658	30.556	1.294.214
Custo de vendas e serviços	(993.335)	(27.515)	(1.020.850)
Lucro bruto	270.323	3.041	273.364
Despesas operacionais	(253.811)	(34.898)	(288.709)
Participação em empresas coligadas	57.799	-	57.799
Lucro operacional antes do resultado financeiro	74.311	(31.857)	42.454
Resultado financeiro líquido	3.397	4.782	8.179
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	77.708	(27.075)	50.633
Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(46.736)	(1.670)	(48.406)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	30.972	(28.745)	2.227
Depreciação	(8.786)	(206)	(8.992)
Ativo total	3.972.606	390.602	4.363.208
Passivo total	1.570.349	65.300	1.635.649
Patrimônio líquido	2.402.257	325.302	2.727.559

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

26. Seguros

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

Tipo de seguros	Valor Cobertura
Risco de responsabilidade civil	185.000
Risco de engenharia	2.578.424
Outros	461.578
	3.225.002

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre março de 2026 e dezembro de 2028. A Companhia mantém em 31 de dezembro de 2025 os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

27. Transações não envolvendo caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia realizou transação não envolvendo caixa de aumento de capital no valor de R\$718 mediante a capitalização de créditos (dividendos) detidos pelos acionistas contra a Companhia (R\$25.971 em 31 de dezembro de 2024), destinação de dividendos aos acionistas, relativos aos saldos existentes na conta de Reserva de Investimentos no valor de R\$221.780 e aquisições de terrenos (imóveis a comercializar), por meio de permutas físicas (adiantamentos de clientes) no montante de R\$51.820 (R\$770 em 31 de dezembro de 2024). Portanto, essas transações não estão refletidas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa.

Notas Explicativas

Tegra Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

28. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado 12-2025		
	Contrato de Locação	Aquisição de terrenos	Contratos de construção
2026	7.495	115.542	548.419
2027	7.285	121.725	290.889
2028	6.081	17.908	47.104
2029	3.893	54	3.478
	24.754	255.229	889.890

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui contrato de fiança para a garantia da obrigação de pagamento do saldo em aberto de R\$146.727, referente a contrato de aquisição de terreno da TGSJ Empreendimentos Imobiliários S.A. A comissão de fiança é de 3,5% ao ano, calculado de forma linear sobre o valor atualizado da fiança, com base em um ano de 360 dias.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui compromissos de R\$302.197 referente a terrenos que aguardam a superação de cláusula resolutiva.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Tegra Incorporadora S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tegra Incorporadora S.A. ("Companhia" ou "Tegra"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2.2 e 16, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de imóveis vendidos e não concluídos utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão (Percentage of Completion – "POC"). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método do PoC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que

foi estimado.

Devido à relevância dos montantes envolvidos e o alto grau de julgamento envolvido na determinação da estimativa dos custos de construção a incorrer, que tem impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) confronto dos registros auxiliares do PoC com os saldos contábeis; (b) a comparação dos orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com o exercício anterior, para avaliar mudanças significativas; (c) envolvimento de nossos engenheiros especialistas para inspeção física, em bases amostrais, dos empreendimentos imobiliários em construção, com o objetivo de evidenciar a existência e analisar a razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos, contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira durante o exercício; (e) verificação da exatidão dos cálculos aritméticos dos valores das receitas de vendas de imóveis vendidos e não concluídos; (f) obtenção de representação da diretoria sobre os orçamentos de custos a incorrer considerados no PoC; e (g) Avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas sobre este assunto às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Valor realizável líquido dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar

Conforme descrito na Nota 5, a Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2025, saldo de estoques de imóveis a comercializar (construídos ou em construção) de R\$2.476.635 mil, demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado por meio de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior a seu valor de mercado, uma perda de redução ao valor realizável líquido é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável líquido. O valor realizável líquido dos estoques de terrenos é revisado pela diretoria anualmente e o dos imóveis a comercializar, trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

A relevância do saldo dos estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como risco significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão de laudos externos e estudos de viabilidade obtidos para suportar o valor realizável líquido dos estoques de terrenos; (b) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer, relacionando-os com os resultados obtidos de nossos procedimentos de revisão de orçamentos de projetos realizados com o auxílio de nossos engenheiros especialistas; (c) discussão e revisão de outras informações e/ou documentações suporte para o valor realizável líquido de ativos em condições excepcionais (como ativos com propostas de compra e venda, ativos estratégicos etc.); (d) comparação de resultados obtidos com vendas subsequentes ou próximas a data base para unidades construídas e/ou em construção, e com cotações de mercado para ativos com características similares, com os valores de custo; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados valor realizável líquido dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma

perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026.

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, 30 de março de 2026.

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 demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 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, 30 de março de 2026.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas
Diretor Presidente

Alexandre Woly nec
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores