



TEGRA
INCORPORADORA

2T25

DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

TEGRA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T25

São Paulo, 14 de agosto de 2025 - A Tegra Incorporadora S.A. ("Tegra" ou "Companhia"), companhia referência no setor de incorporação imobiliária, atuante nos segmentos residenciais de médio e alto padrão nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas e no setor de desenvolvimento urbano através da marca Tamboré, divulga seus resultados operacionais e financeiros relativos ao segundo trimestre de 2025 (2T25). Todas as informações contidas neste documento, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em bases consolidadas e em milhares de Reais (R\$). As informações contábeis foram extraídas das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

DESTAQUES DO 2T25

| | | |
|---|---|---|
| Lançamentos R\$106 milhões 20% vendido | Vendas Brutas R\$306 milhões +35% QoQ | Entregas R\$195 milhões 73% no segmento de alta renda |
| Receita Líquida R\$248 milhões +24% QoQ | Margem REF 32,8% +5,4 p.p. YoY | Endividamento 17,8% Dívida Líquida / PL |

Contatos de RI

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

Alexandre Woly nec

CFO e DRI

Ana Macarena Ruiz Troster

Gerente Geral de FP&A e RI

Lucas Angelo Bevilacqua

Gerente de FP&A e RI

Beatriz Moreira Santos

Assistente de RI

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 | 16 |
| DESPESAS COMERCIAIS | 17 |
| DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS | 17 |
| OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS | 18 |
| EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL | 18 |
| RESULTADO FINANCEIRO | 19 |
| RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA | 19 |
| CONTAS A RECEBER | 20 |
| ESTRUTURA FINANCEIRA | 20 |
| GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA..... | 21 |
| OUTRAS INFORMAÇÕES | 22 |
| DESTAQUES ESG | 22 |
| ANEXOS | 23 |
| ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO..... | 23 |
| ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL | 24 |
| ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA..... | 25 |
| ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)..... | 26 |
| ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO..... | 27 |
| ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS | 28 |
| ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES | 29 |
| RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES | 30 |

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

Investimento no Futuro

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

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

Disciplina Operacional

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

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

Solidez Financeira

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

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

ESG

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

Perspectivas

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

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

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

RESUMO DE INDICADORES

| | 2T25 | 1T25 | 2T24 | 2T25 vs 2T24 | 6M25 | 6M24 | 6M25 vs 6M24 |
|--|------------|------------|------------|-----------------|------------|------------|-----------------|
| Dados Operacionais | | | | | | | |
| Lançamentos | | | | | | | |
| Empreendimentos lançados | 1 | - | 3 | -67% | 1 | 3 | -67% |
| VGV lançamentos (100%) | 227.600 | - | 1.005.606 | -77% | 227.600 | 1.005.606 | -77% |
| VGV lançamentos (% Tegra) | 105.550 | - | 927.227 | -89% | 105.550 | 927.227 | -89% |
| Número de unidades lançadas | 268 | - | 695 | -61% | 268 | 695 | -61% |
| Vendas | | | | | | | |
| Vendas brutas (100%) | 350.642 | 277.145 | 658.637 | -47% | 627.786 | 1.024.952 | -39% |
| Vendas brutas (% Tegra) | 306.143 | 226.985 | 573.495 | -47% | 533.128 | 909.490 | -41% |
| Número de unidades vendidas | 341 | 272 | 586 | -42% | 613 | 1.014 | -40% |
| VSO | | | | | | | |
| VSO bruto trimestral (% Tegra) | 8,9% | 6,5% | 15,1% | -6,2 p.p. | n.a | n.a | n.a. |
| VSO bruto trimestral lançamentos (% Tegra) | 8,3% | 4,9% | 25,0% | -16,7 p.p. | n.a | n.a | n.a. |
| VSO bruto LTM (% Tegra) | 27,4% | 30,5% | 36,6% | -9,2 p.p. | n.a | n.a | n.a. |
| Distratos | | | | | | | |
| VGV distratos (100%) | 38.313 | 58.922 | 50.598 | -24% | 97.235 | 87.818 | 11% |
| VGV distratos (% Tegra) | 31.704 | 45.355 | 43.776 | -28% | 77.059 | 77.165 | 0% |
| Entregas | | | | | | | |
| Empreendimentos entregues | 2 | 4 | 4 | -50% | 6 | 5 | 20% |
| VGV entregue (100%) (VGV de lançamento) | 218.374 | 589.865 | 616.336 | -65% | 808.239 | 755.932 | 7% |
| VGV entregue (% Tegra) (VGV de lançamento) | 195.122 | 384.225 | 616.336 | -68% | 579.348 | 755.932 | -23% |
| Número de unidades entregues | 420 | 571 | 800 | -48% | 991 | 947 | 5% |
| Banco de terrenos (VGV) | | | | | | | |
| Banco de terrenos - VGV (100%) | 12.297.524 | 12.417.524 | 12.752.959 | -4% | 12.297.524 | 12.752.959 | -4% |
| Banco de terrenos - VGV (% Tegra) | 10.171.644 | 10.235.344 | 10.343.115 | -2% | 10.171.644 | 10.343.115 | -2% |
| Dados financeiros | | | | | | | |
| Receita operacional líquida | 248.482 | 201.042 | 325.545 | -24% | 449.524 | 643.828 | -30% |
| Lucro bruto | 49.753 | 35.734 | 66.321 | -25% | 85.487 | 140.780 | -39% |
| Margem bruta | 20,0% | 17,8% | 20,4% | -0,4 p.p. | 19,0% | 21,9% | -2,9 p.p. |
| Margem bruta ajustada (ex juros) | 23,9% | 24,3% | 24,0% | -0,1 p.p. | 24,1% | 26,2% | -2,1 p.p. |
| Lucro líquido | (25.164) | (28.155) | 10.997 | n.a. | (53.319) | 19.393 | n.a. |
| Margem líquida | -10,1% | -14,0% | 3,4% | -13,5 p.p. | -11,9% | 3,0% | -14,9 p.p. |
| ROE LTM | -2,6% | -1,3% | 3,7% | -6,3 p.p. | -2,6% | 3,7% | -6,3 p.p. |
| ROE anualizado | -3,8% | -4,2% | 1,6% | -5,4 p.p. | -3,9% | 1,4% | -5,3 p.p. |
| Receitas a apropriar | 514.698 | 546.096 | 740.831 | -31% | 514.698 | 740.831 | -31% |
| Resultado a apropriar | 168.951 | 177.282 | 202.789 | -17% | 168.951 | 202.789 | -17% |
| Margem dos resultados a apropriar | 32,8% | 32,5% | 27,4% | 5,4 p.p. | 32,8% | 27,4% | 5,4 p.p. |
| Dívida líquida / Patrimônio líquido | 17,8% | 16,8% | 13,1% | 4,7 p.p. | 17,8% | 13,1% | 4,7 p.p. |
| Geração/consumo caixa (operacional) | (40.998) | (26.649) | 44.948 | n.a. | (67.647) | 22.297 | n.a. |

PERFORMANCE OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

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

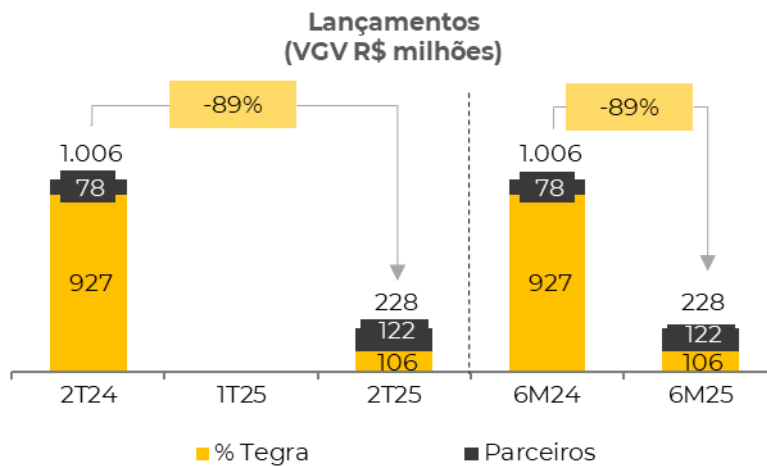
Tamboré Londrina

- Alta Renda
- Junho de 2025
- 268 lotes
- Londrina, PR



20%
Vendido*

GVV
R\$106 MM¹

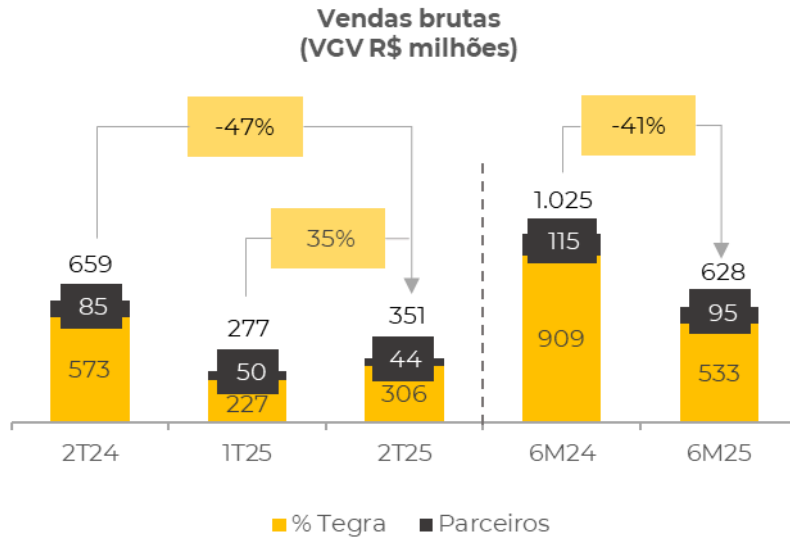


¹ % Tegra

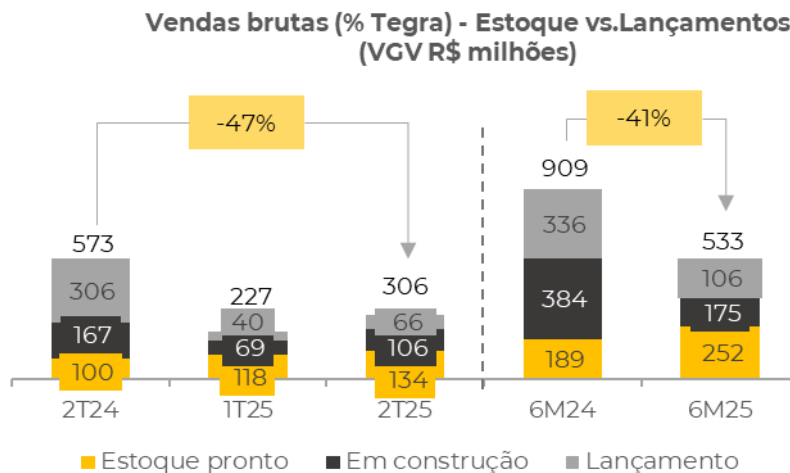
(*) % de lotes vendidos até 08 de agosto de 2025

VENDAS BRUTAS

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



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



² Estoque pronto = empreendimento com certificado de conclusão de obra (Habite-se) emitido; Em construção = empreendimento com obra iniciada e em andamento; Lançamento = empreendimento em fase inicial de comercialização e sem obra iniciada.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

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

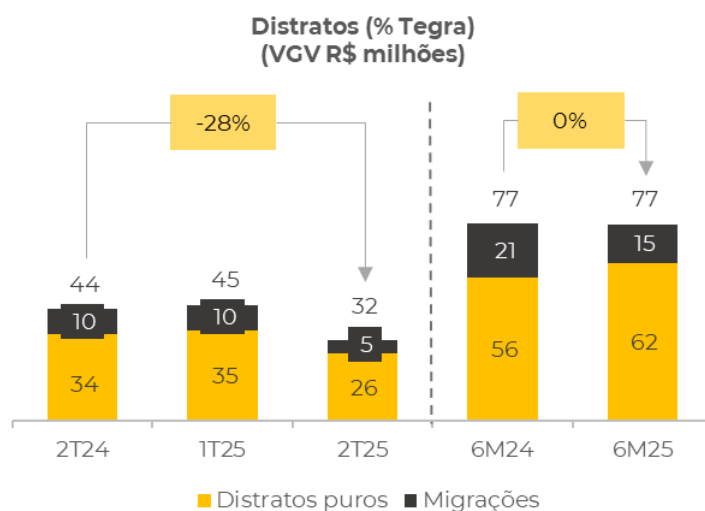
| Local | Vendas 100% (R\$ mil) | Vendas Tegra (R\$ mil) | Área útil (m ²) | Unidades (#) |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------|
| SP - Zona oeste | 72.067 | 50.113 | 6.009 | 71 |
| SP - Zona sul | 148.966 | 128.233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

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

| Segmento | Vendas 100% (R\$ MM) | Vendas % Tegra (R\$ MM) | Área útil (m ²) | Unidades(#) |
|--------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------|
| Alto | 242.083 | 216.418 | 16.041 | 189 |
| Médio alto | 63.037 | 46.015 | 5.318 | 76 |
| Médio | 41.805 | 41.805 | 4.606 | 69 |
| Total Tegra | 346.925 | 304.238 | 25.965 | 334 |
| Total Tamboré | 3.717 | 1.905 | 2.758 | 7 |
| Total | 350.642 | 306.143 | 28.722 | 341 |

DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

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



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

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

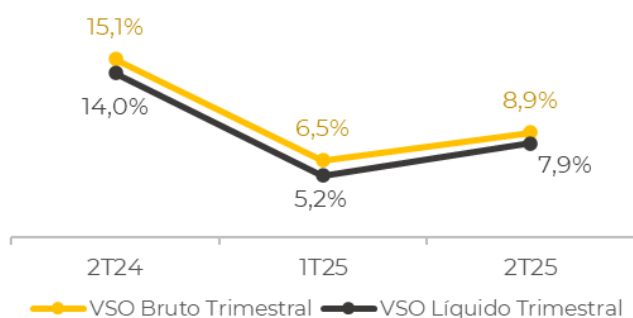
A tabela abaixo exhibe as informações das vendas brutas, distratos e vendas líquidas nos períodos:

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

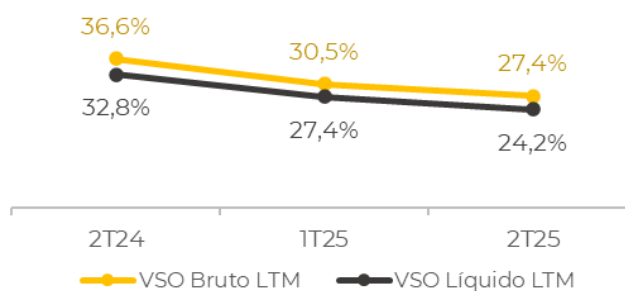
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

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

Velocidade de vendas (VSO) Trimestral (%)

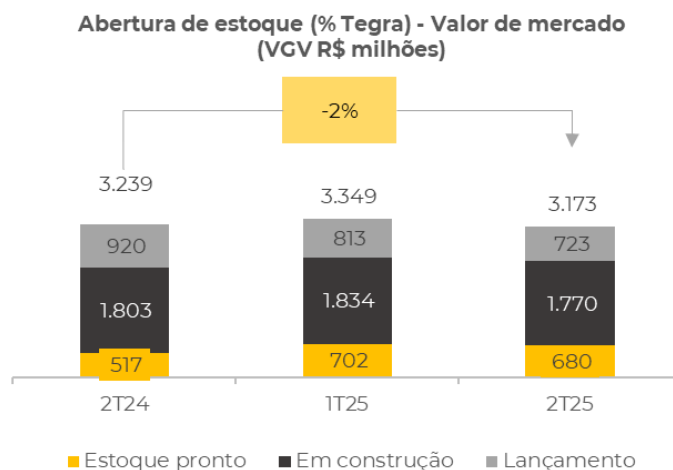


Velocidade de vendas (VSO) Últimos 12 meses (%)



ESTOQUE

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



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

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

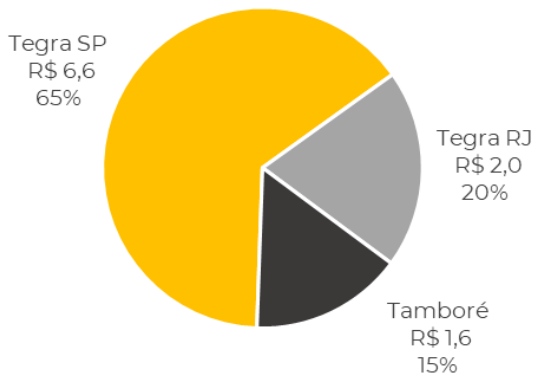
A tabela abaixo exibe as informações do estoque (% Tegra) por segmento ao final dos períodos:

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

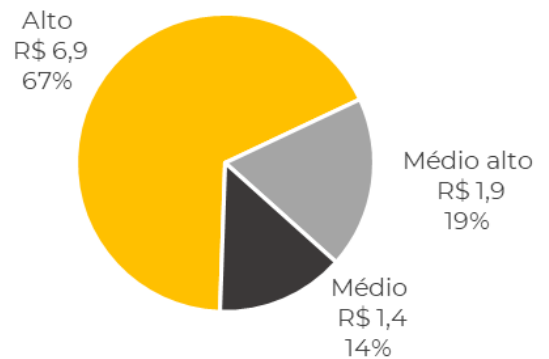
BANCOS DE TERRENOS (LANDBANK)

O banco de terrenos³ da Companhia totalizou R\$10,2 bilhões de VGV (% Tegra) no 2T25, sendo 65% para incorporação vertical nas cidades de São Paulo e Campinas, 20% para incorporação vertical na cidade do Rio de Janeiro e 15% para desenvolvimento urbano sob a marca Tamboré. Nosso *landbank* sólido e estratégico nos permitirá crescer com rentabilidade em nossos mercados de atuação. O banco de terrenos é composto por (i) terrenos adquiridos e escriturados (74%) e (ii) terrenos contratados e próximos de escrituração mediante início de pagamento ou formalização de compromisso de permuta (26%).

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

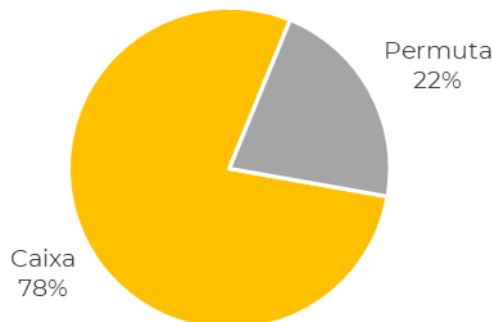


Banco de terrenos por segmento (% Tegra) (VGV em R\$ bilhões)



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

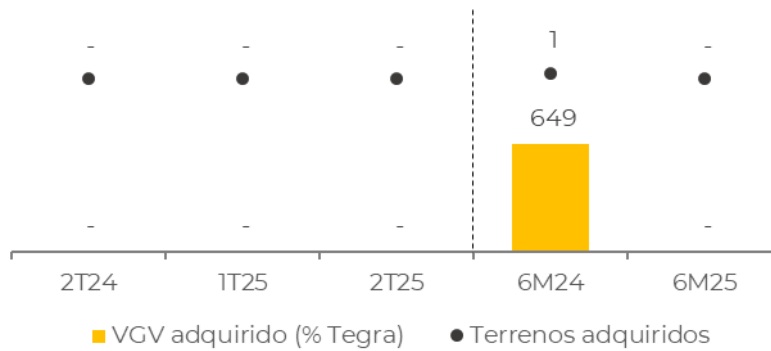
Forma de aquisição



³ Consideramos em nosso banco de terrenos apenas ativos estratégicos.

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

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

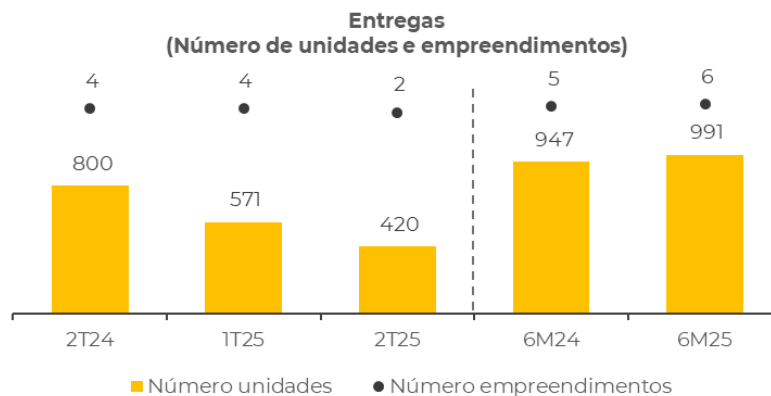


ENTREGAS

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

| Empreendimento | Região | Lançamento | Entrega | Área útil (m ²) | VGV 100% (R\$ MM) | VGV Tegra (R\$ MM) | Unidades (#) | %Tegra |
|----------------------|--------------|------------|---------|-----------------------------|-------------------|--------------------|--------------|--------|
| Tamboré Juiz de Fora | Minas Gerais | abr-22 | mai-25 | 120.641 | 76.141 | 52.889 | 332 | 69% |
| Yard Cambuí | Campinas | mar-22 | jun-25 | 11.468 | 142.233 | 142.233 | 88 | 100% |
| Total Tegra | | | | 120.641 | 76.141 | 52.889 | 332 | |
| Total Tamboré | | | | 11.468 | 142.233 | 142.233 | 88 | |
| Total | | | | 132.109 | 218.374 | 195.122 | 420 | |

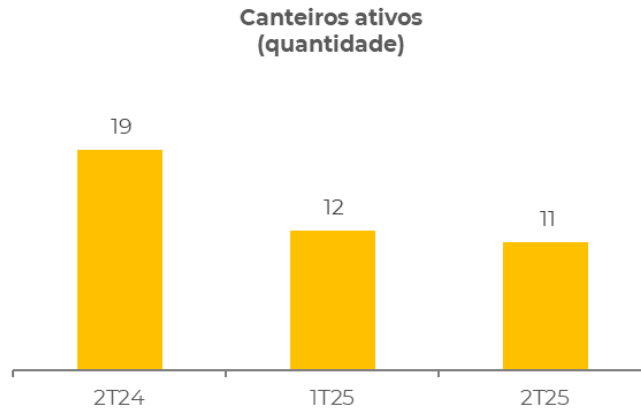
O gráfico abaixo mostra uma visão das entregas por quantidade de unidades e projetos.



⁴ São considerados empreendimentos entregues aqueles com habite-se expedido

OBRAS EM ANDAMENTO

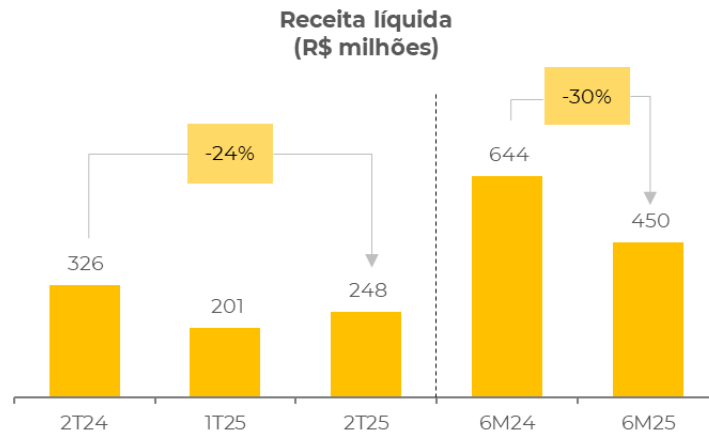
Ao final do 2T25, a Companhia administrava 11 canteiros de obras ativos, redução de um canteiro frente ao 1T25. Isso deve-se às duas entregas do período e ao início da obra do projeto Ampère Brooklin em São Paulo.



PERFORMANCE ECONÔMICO-FINANCEIRA

RECEITA LÍQUIDA

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

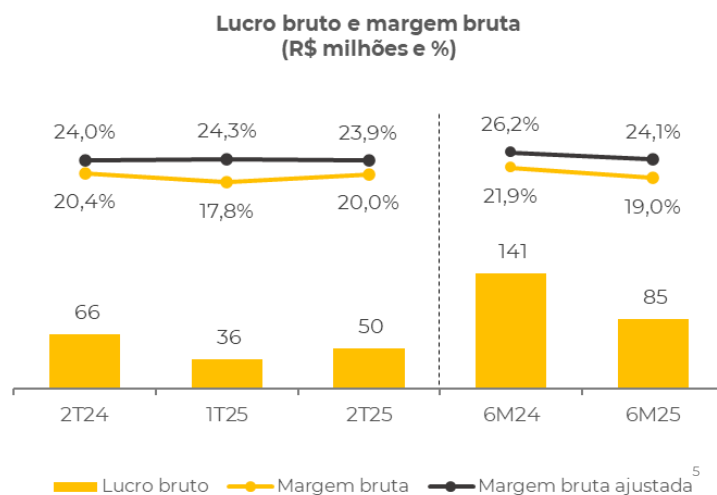


Na tabela abaixo, demonstramos a receita líquida por safra de lançamento. No 2T25, as safras mais representativas ainda foram as de 2021 e 2022, somando aproximadamente 65% da receita líquida do período, mas com um aumento na participação das safras de 2023 e 2024 frente ao trimestre anterior, atingindo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

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

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



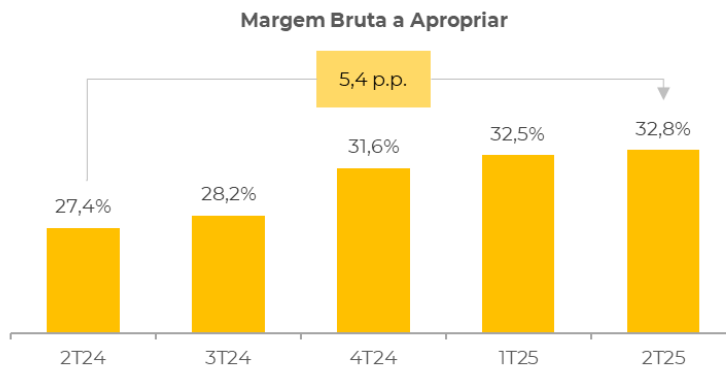
RECEITAS E CUSTOS A APROPRIAR

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

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

⁵ Exclui o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo

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



DESPESAS COMERCIAIS

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

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

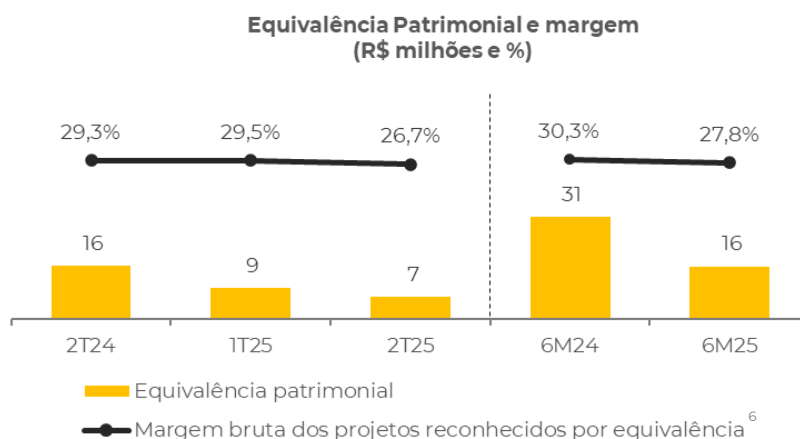
| | 2T25 | 1T25 | 2T24 | 2T25 vs 2T24 | 6M25 | 6M24 | 6M25 vs 6M24 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Despesas gerais e administrativas | | | | | | | |
| Despesas com pessoal | (19.497) | (20.257) | (18.990) | 3% | (39.754) | (40.423) | -2% |
| Part. nos lucros, honorários e gratificações | (4.810) | (4.159) | (4.301) | 12% | (8.969) | (9.276) | -3% |
| Assessoria e consultoria | (5.227) | (3.290) | (6.309) | -17% | (8.517) | (11.719) | -27% |
| Impostos e taxas | (504) | (886) | (379) | 33% | (1.390) | (1.640) | -15% |
| Depreciação e amortização | (2.385) | (2.199) | (1.457) | 64% | (4.584) | (5.470) | -16% |
| Outras despesas | (1.596) | (1.246) | (1.237) | 29% | (2.842) | (3.252) | -13% |
| Total | (34.019) | (32.037) | (32.673) | 4% | (66.056) | (71.780) | -8% |
| % da receita líquida | -13,7% | -15,9% | -10,0% | -3,7 p.p. | -14,7% | -11,1% | -3,6 p.p. |

OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

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

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

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



⁶ Desconsidera margens de projetos em empresas com participação indireta

RESULTADO FINANCEIRO

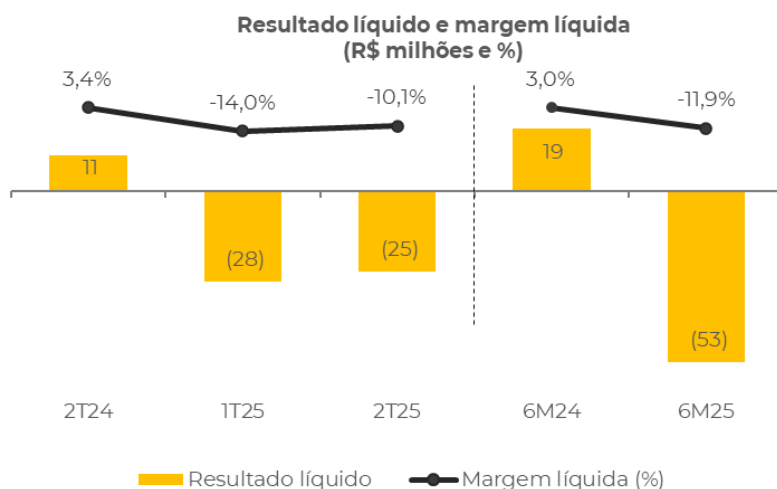
No 2T25, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$3 milhões, ante R\$0,3 milhão negativo no 2T24. A melhora do resultado deve-se, principalmente, à maior alocação dos juros da dívida corporativa ao custo, uma vez que os juros da 3ª emissão de debêntures (ativas no 2T25) estão sendo alocadas em custos, enquanto parte relevante dos juros da 2ª emissão de debêntures (ativas no 2T24) estava sendo apropriada em despesas, visto que os empreendimentos já estavam concluídos.

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

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

RESULTADO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 2T25, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$25 milhões, frente ao lucro líquido de R\$11 milhões registrado no mesmo período do ano anterior refletindo, principalmente, o menor volume de receita e a menor margem bruta das safras com maior representatividade nos resultados da Companhia. No acumulado do ano até junho, o prejuízo líquido foi de R\$53 milhões.



CONTAS A RECEBER

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

| | 2T25 | 1T25 | 2T24 | 2T25 vs 2T24 |
|---|------------------|----------------|------------------|--------------|
| Contas a receber (R\$ mil) | | | | |
| Contas a receber - Receita realizada ¹ | 481.849 | 491.288 | 658.848 | -27% |
| Contas a receber - Receita a apropriar | 514.698 | 546.096 | 740.831 | -31% |
| Adiantamento de clientes ² | (110.788) | (141.229) | (210.348) | -47% |
| Total dos Recebíveis | 885.759 | 896.155 | 1.189.331 | -26% |

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

ESTRUTURA FINANCEIRA

No 2T25, nosso caixa totalizou R\$254 milhões, enquanto nosso endividamento bruto atingiu R\$730 milhões, dos quais R\$410 milhões relacionados a empréstimos de construção (SFH) e R\$320 milhões à terceira emissão de debêntures da Companhia. Dessa forma, a Companhia possuía dívida líquida de R\$476 milhões, ou 17,8% do Patrimônio Líquido, aumento de 1,0 p.p. na comparação com o 1T25.

A tabela abaixo demonstra a estrutura financeira da Tegra:

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

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

GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

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

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

Os detalhes são apresentados na tabela abaixo:

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

OUTRAS INFORMAÇÕES

DESTAQUES ESG

E

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

S

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

G

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

⁷ Dados preliminares, sujeitos à validação anual por auditoria

ANEXOS

ANEXO 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

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

ANEXO 2: BALANÇO PATRIMONIAL

| ATIVO | 2T25 | 1T25 | 2T24 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Circulante | 2.772.272 | 2.614.139 | 2.893.486 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 253.708 | 266.635 | 370.069 |
| Contas a receber de clientes | 397.622 | 417.573 | 517.837 |
| Estoques de imóveis a comercializar | 2.030.452 | 1.821.568 | 1.907.063 |
| Tributos a compensar | 36.925 | 38.114 | 26.060 |
| Dividendos a receber | 2.667 | 2.667 | 8.858 |
| Despesas antecipadas | 11.072 | 11.810 | 15.946 |
| Outros ativos | 39.826 | 55.772 | 47.653 |
| Não circulante | 1.389.135 | 1.627.647 | 1.516.942 |
| Contas a receber de clientes | 85.267 | 74.510 | 106.514 |
| Estoques de imóveis a comercializar | 559.407 | 767.985 | 623.728 |
| Tributos diferidos | 25.929 | 26.285 | 42.846 |
| Contas a receber de partes relacionadas | 22.354 | 4.434 | 4.513 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | 31.431 |
| Outros ativos | 3.480 | 3.582 | 1.739 |
| Investimentos | 444.472 | 503.890 | 466.425 |
| Imobilizado | 40.783 | 39.871 | 33.348 |
| Intangível | 207.443 | 207.090 | 206.398 |
| Total ativo | 4.161.407 | 4.241.786 | 4.410.428 |

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 2T25 | 1T25 | 2T24 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Circulante | 703.542 | 661.099 | 777.815 |
| Empréstimos e financiamentos | 324.826 | 247.513 | 345.244 |
| Fornecedores | 77.035 | 92.657 | 71.315 |
| Partes relacionadas | 22.639 | 22.639 | 5.783 |
| Arrendamento mercantil | 4.712 | 4.418 | 3.532 |
| Adiantamentos de clientes | 91.637 | 114.964 | 167.431 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 112.411 | 112.151 | 110.974 |
| Salários e encargos a pagar | 34.849 | 30.374 | 34.554 |
| Tributos correntes e parcelamentos a pagar | 7.155 | 8.149 | 14.231 |
| Tributos diferidos | 7.318 | 8.422 | 9.476 |
| Provisões | 12.485 | 12.527 | 10.315 |
| Dividendos a pagar | 317 | 317 | 527 |
| Outros passivos | 8.158 | 6.968 | 4.433 |
| Não circulante | 782.434 | 880.658 | 887.768 |
| Empréstimos e financiamentos | 405.102 | 471.892 | 383.076 |
| Adiantamentos de clientes | 116.976 | 124.090 | 153.506 |
| Arrendamento mercantil | 16.738 | 17.505 | 17.621 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 195.440 | 217.938 | 273.106 |
| Tributos diferidos | 10.094 | 11.029 | 18.188 |
| Provisões | 37.955 | 38.204 | 42.271 |
| Provisões para passivo descoberto | 129 | - | - |
| Patrimônio líquido de acionistas controladores | 2.671.389 | 2.696.590 | 2.740.779 |
| Capital Social | 557.871 | 557.871 | 557.153 |
| Reserva de capital | 1.919.551 | 1.919.551 | 1.919.551 |
| Reserva legal | 25.506 | 25.506 | 25.354 |
| Reserva de Investimentos | 221.780 | 221.780 | 219.625 |
| Lucros Acumulados | (53.319) | (28.118) | 19.096 |
| Participação de acionistas não controladores | 4.042 | 3.439 | 4.066 |
| Total Passivo e Patrimônio | 4.161.407 | 4.241.786 | 4.410.428 |

ANEXO 3: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

| | 2T25 | 1T25 | 2T24 | 2T25 vs 2T24 | 6M25 | 6M24 | 6M25 vs 6M24 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social | (15.698) | (20.475) | 22.498 | n.a. | (36.173) | 40.747 | n.a. |
| Ajustes por: | | | | | | | |
| Equivalência Patrimonial | (6.580) | (9.427) | (16.157) | -59% | (16.007) | (31.018) | -48% |
| Depreciação e Amortização | 3.227 | 2.918 | 2.097 | 54% | 6.145 | 6.199 | -1% |
| Provisões | 5.337 | 4.839 | 9.173 | -42% | 10.176 | 9.002 | 13% |
| Juros | 14.711 | 14.251 | 24.274 | -39% | 28.962 | 49.192 | -41% |
| Perda na alienação/baixa de imobilizado | (4.672) | 3.431 | 4.012 | n.a. | (1.241) | 7.703 | n.a. |
| Receita de apropriação de permuta física | (20.592) | (15.405) | (20.597) | 0% | (35.997) | (38.033) | -5% |
| Varição dos ativos e passivos operacionais: | | | | | | | |
| Contas a receber | 9.704 | 105.048 | 18.315 | -47% | 114.752 | 35.963 | 219% |
| Estoque de imóveis a comercializar | 12.623 | (11.239) | (9.275) | n.a. | 1.384 | 26.634 | -95% |
| Tributos a compensar | 1.189 | (1.845) | (605) | n.a. | (656) | 1.980 | n.a. |
| Despesas antecipadas | 738 | 95 | (777) | n.a. | 833 | (2.421) | n.a. |
| Outros ativos | 16.023 | (3.883) | (6.866) | n.a. | 12.140 | (2.990) | n.a. |
| Partes relacionadas | - | (2.400) | (1.723) | n.a. | (2.400) | (1.725) | 39% |
| Fornecedores | (15.622) | (8.077) | 3.114 | n.a. | (23.699) | (21.783) | 9% |
| Adiantamento de clientes | (9.849) | (7.414) | 9.078 | n.a. | (17.263) | 2.549 | n.a. |
| Impostos e contribuições correntes e diferidos | (3.095) | (4.678) | (2.900) | 7% | (7.773) | (7.174) | 8% |
| Provisões | (6.651) | (5.930) | (5.059) | 31% | (12.581) | (9.860) | 28% |
| Salários e encargos a pagar | 4.475 | (6.397) | 4.446 | 1% | (1.922) | (711) | 170% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | (26.147) | (27.699) | 27.732 | n.a. | (53.846) | 452 | n.a. |
| Outros passivos | 1.190 | (5.555) | (379) | n.a. | (4.365) | (5.442) | -20% |
| Juros pagos | (20.933) | (19.539) | (11.884) | 76% | (40.472) | (41.794) | -3% |
| Recebimento e adiantamento de dividendos | 28.672 | - | 4.694 | 511% | 28.672 | 20.794 | 38% |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (9.048) | (7.268) | (8.263) | 10% | (16.316) | (15.967) | 2% |
| Caixa líquido gerado nas atividades operacionais | (40.998) | (26.649) | 44.948 | n.a. | (67.647) | 22.297 | n.a. |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | | | | |
| Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível | 1.596 | (8.072) | (5.131) | n.a. | (6.476) | (12.696) | -49% |
| Redução (Aumento) de capital nas investidas | 37.455 | 6.877 | - | n.a. | 44.332 | 7.000 | 533% |
| Recebimento por venda de investimento em participação societária | - | - | - | n.a. | - | (10.000) | n.a. |
| Mútuo com partes relacionadas | (17.920) | - | - | n.a. | (17.920) | - | n.a. |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | (4.379) | n.a. | - | (7.620) | n.a. |
| Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos | 21.131 | (1.195) | (9.510) | n.a. | 19.936 | (23.316) | n.a. |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | | | | | | |
| Pagamento de empréstimos | (89.909) | (105.219) | (142.911) | -37% | (195.128) | (221.884) | -12% |
| Aquisição de empréstimos e financiamentos | 98.038 | 81.764 | 79.638 | 23% | 179.802 | 196.784 | -9% |
| Pagamento de passivos com arrendamentos - principal e juros | (1.755) | (1.802) | (2.596) | -32% | (3.557) | (3.857) | -8% |
| Dividendos pagos a acionistas | (108) | (131) | (2.986) | -96% | (239) | (2.986) | -92% |
| Custo com captações de empréstimos e debêntures | - | - | - | n.a. | - | - | n.a. |
| Aumento / redução de capital aos acionistas não controladores | 674 | 38 | - | n.a. | 712 | 157 | 354% |
| Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamentos | 6.940 | (25.350) | (68.855) | n.a. | (18.410) | (31.786) | -42% |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | (12.927) | (53.194) | (33.417) | -61% | (66.121) | (32.805) | 102% |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 266.635 | 319.829 | 403.486 | -34% | 319.829 | 402.874 | -21% |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 253.708 | 266.635 | 370.069 | -31% | 253.708 | 370.069 | -31% |
| Variações de caixas equivalentes de caixa no exercício | (12.927) | (53.194) | (33.417) | -61% | (66.121) | (32.805) | 102% |

ANEXO 4: BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

| Tegra | | | | | Tamboré | | | | |
|--------------------|--------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|--------|---------------------|--------------|--------------|
| Terrenos | Estado | Status ⁸ | VGV (R\$ mi) | | Terrenos | Estado | Status ⁸ | VGV (R\$ mi) | |
| | | | 100% | %Tegra | | | | 100% | %Tegra |
| Terreno 1 | SP | Adquirido | 412 | 412 | Terreno 1 | SP | Adquirido | 90 | 62 |
| Terreno 2 | SP | Adquirido | 404 | 404 | Terreno 2 | MG | Adquirido | 36 | 24 |
| Terreno 3 | SP | Adquirido | 380 | 380 | Terreno 3 | SP | Adquirido | 149 | 89 |
| Terreno 4 | SP | Adquirido | 396 | 198 | Terreno 4 | MG | Adquirido | 58 | 35 |
| Terreno 5 | SP | Adquirido | 334 | 334 | Terreno 5 | SP | Adquirido | 89 | 54 |
| Terreno 6 | SP | Adquirido | 221 | 157 | Terreno 6 | SP | Adquirido | 94 | 57 |
| Terreno 7 | SP | Adquirido | 436 | 436 | Terreno 7 | SP | Adquirido | 136 | 53 |
| Terreno 8 | SP | Contratado | 395 | 395 | Terreno 8 | SP | Adquirido | 188 | 113 |
| Terreno 9 | SP | Adquirido | 293 | 293 | Terreno 9 | SP | Adquirido | 168 | 66 |
| Terreno 10 | SP | Adquirido | 221 | 157 | Terreno 10 | SP | Adquirido | 193 | 116 |
| Terreno 11 | SP | Adquirido | 248 | 176 | Terreno 11 | SP | Adquirido | 165 | 64 |
| Terreno 12 | SP | Adquirido | 248 | 176 | Terreno 12 | SP | Adquirido | 56 | 22 |
| Terreno 13 | SP | Adquirido | 162 | 115 | Terreno 13 | SP | Adquirido | 94 | 94 |
| Terreno 14 | SP | Adquirido | 162 | 115 | Terreno 14 | MS | Adquirido | 88 | 57 |
| Terreno 15 | SP | Adquirido | 212 | 132 | Terreno 15 | MS | Adquirido | 88 | 61 |
| Terreno 16 | SP | Adquirido | 212 | 132 | Terreno 16 | SP | Adquirido | 123 | 74 |
| Terreno 17 | SP | Adquirido | 214 | 107 | Terreno 17 | PR | Adquirido | 190 | 105 |
| Terreno 18 | SP | Adquirido | 334 | 167 | Terreno 18 | SP | Adquirido | 122 | 80 |
| Terreno 19 | RJ | Adquirido | 1.324 | 1.324 | Terreno 19 | SP | Adquirido | 137 | 82 |
| Terreno 20 | SP | Contratado | 211 | 211 | Terreno 20 | SP | Adquirido | 101 | 60 |
| Terreno 21 | SP | Contratado | 265 | 265 | Terreno 21 | SP | Adquirido | 188 | 113 |
| Terreno 22 | SP | Contratado | 265 | 265 | Terreno 22 | SC | Adquirido | 140 | 87 |
| Terreno 23 | RJ | Adquirido | 189 | 189 | Total Tamboré | | | 2.695 | 1.568 |
| Terreno 24 | RJ | Adquirido | 524 | 524 | | | | | |
| Terreno 25 | SP | Contratado | 1.541 | 1.541 | | | | | |
| Total Tegra | | | 9.602 | 8.603 | | | | | |

⁸ Adquiridos: terrenos adquiridos e escriturados

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

ANEXO 5: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

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

ANEXO 6: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

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

ANEXO 7: EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

| Empreendimento | Local | Lançamento | Entrega | Área Útil (m ²) | VGV 100% (R\$ mil) | VGV Tegra (R\$ mil) | Unidades (#) | % Tegra |
|------------------------------------|-----------------|------------|---------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|---------|
| Ode Perdizes | SP - Zona oeste | out-21 | jan-25 | 19.559 | 304.312 | 213.019 | 207 | 70% |
| East Side Harmony | Rio de Janeiro | jun-22 | fev-25 | 8.030 | 56.862 | 56.862 | 137 | 100% |
| Reserva Caminhos da Lapa - Torre 1 | SP - Zona oeste | mar-22 | mar-25 | 8.826 | 72.840 | 36.420 | 56 | 50% |
| Reserva Caminhos da Lapa - Torre 2 | SP - Zona oeste | mar-23 | mar-25 | 20.017 | 155.850 | 77.925 | 171 | 50% |
| Tamboré Juiz de Fora | Minas Gerais | abr-22 | mai-25 | 120.641 | 76.141 | 52.889 | 332 | 69% |
| Yard Cambuí | Campinas | mar-22 | jun-25 | 11.468 | 142.233 | 142.233 | 88 | 100% |
| Total Tegra | | | | 67.900 | 732.098 | 526.459 | 659 | |
| Total Tamboré | | | | 120.641 | 76.141 | 52.889 | 332 | |
| Total | | | | 188.541 | 808.239 | 579.348 | 991 | |

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

A Tegra informa que a sua norma de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar o seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente, nem prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.