Ode Perdizes, SP

TEGRA
INCORPORADORA

Setembro 2025

Apresentação Institucional

Disclaimer

Esta apresentação pode conter certas afirmações e declarações que expressam expectativas, crenças e previsões relativas à Tegra Incorporadora ("Tegra" ou "Companhia") e suas subsidiárias, que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Tegra e sua administração a respeito de seus negócios e eventos futuros. Tais declarações, embora consideradas razoáveis pela Companhia, não são dados históricos, e estão baseadas em informações financeiras e econômicas disponíveis no momento, e em projeções atuais acerca da indústria na qual a Tegra se insere, e poderão ser incorretas ou imprecisas, ou poderão não se materializar. Os verbos "antecipar", "acreditar", "estimar", "esperar", "prever", "planejar", "projetar", "almejar" e outros verbos similares têm a intenção de identificar estas declarações, as quais envolvem riscos e incertezas que podem resultar em diferenças materiais entre os dados atuais e as projeções desta apresentação e não garantem qualquer desempenho futuro da Tegra, incluindo por fatores além do controle da Companhia. Todas as declarações nesta apresentação são baseadas em informações e dados disponíveis na data em que foram feitas, e a Tegra não se obriga a atualizá-las com base em novas informações ou desenvolvimentos futuros. Esta apresentação não constitui material de oferta para a subscrição ou venda de qualquer valor mobiliário da Companhia.

Principais destaques da TEGRA

Uma das maiores incorporadoras imobiliárias residenciais e urbanas do Brasil

TEGRA INCORPORADORA

TEGRA

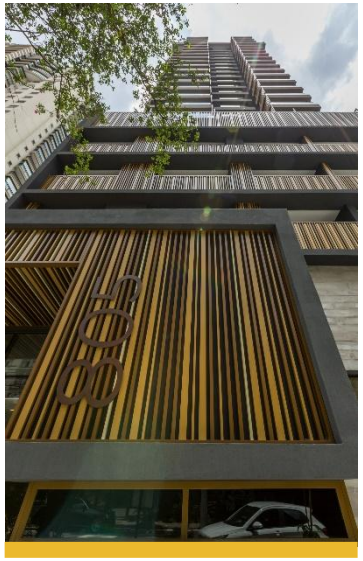
Estrategicamente posicionada como incorporadora **residencial** para os segmentos de **média & alta renda** nas regiões metropolitanas de **SP** & **RJ**, os centros econômicos e imobiliários **mais relevantes** do Brasil

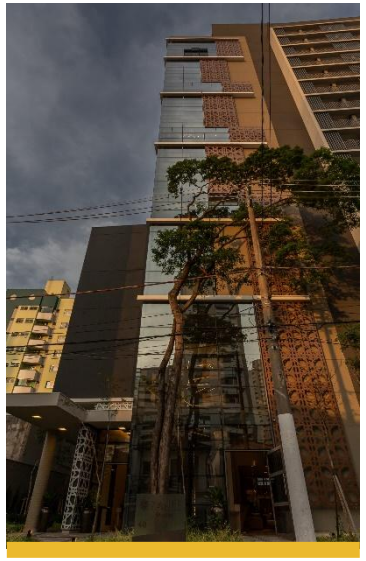
TAMBORÉ URBANISMO

Plataforma de desenvolvimento urbano com a marca **Tamboré Urbanismo** em cidades de médio porte, com foco na **média e alta** renda para primeira moradia em **localizações privilegiadas**

Brookfield

Forte **governança corporativa**, com um time de **gestão experiente** e um **Conselho de Administração especializado**, respaldado por um **acionista de referência**





TEGRA Em Números[1]

Operacional | LTM

R$ 1,0bn *lançados*	**R$ 1,2bn** *vendas brutas*
R$ 10,2bn *landbank*	**R$ 1,9bn** *entregas*

Financeiro | LTM

R$ 1,1bn *receita líquida*	**-6,4%** *margem líquida*
24,9% *Margem bruta aj.*[2]	**17,8%** | 2,5%[3] *dívida líquida / PL*

Notas: (1) Considera os últimos doze meses findos em 30 de junho de 2025 no % Tegra. (2) Na margem bruta ajustada, exclui-se as despesas financeiras alocadas ao custo; (3) Considera apenas dívida líquida corporativa / PL.

Composição Acionária

Tegra é indiretamente controlada pela Brookfield Corporation

Tegra é uma das maiores empresas no setor de incorporação imobiliária residencial e urbana do país, e indiretamente controlada pela Brookfield Corporation.

Acionistas	% Ações Ordinárias
BRKB RE OPP fund LLC	99,74%
Outros acionistas	0,26%

Fonte: Companhia

Brookfield

- US$ 1 trilhão+ de ativos em todo o mundo
- 250 k funcionários no mundo
- Presente em +30 países, em 5 continentes
- Mais de 125 anos presente no Brasil

Incorporadora de primeira linha no Brasil

TEGRA INCORPORADORA

HOME BOUTIQUE, NITERÓI

PRESENÇA RELEVANTE NAS REGIÕES MAIS NOBRES DO PAÍS

1. **MODELO BOUTIQUE EM ESCALA EM SEGMENTOS E REGIÕES CHAVE**
   - A COMPRAR TERRENOS
   - B MARKETING & VENDAS
   - C CONSTRUÇÃO
   - D RECEBIMENTO
2. **GOVERNANÇA ROBUSTA E RESPONSABILIDADE AMBIENTAL E SOCIAL DE LONGO PRAZO**
3. **BOAS PERSPECTIVAS PARA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DE MÉDIA E ALTA RENDA, APESAR DO AUMENTO DAS TAXAS DE JUROS**
4. **HISTÓRICO COMPROVADO EM EXECUÇÃO E ESCALA**
5. **PLANO BEM DEFINIDO COM DIVERSAS FRENTES DE CRESCIMENTO**

Fonte: Companhia.

1.A Processo de aquisição diligente leva a um landbank robusto & estratégico

Estabelecendo um pipeline seguro de projetos a serem lançados, garantindo crescimento futuro

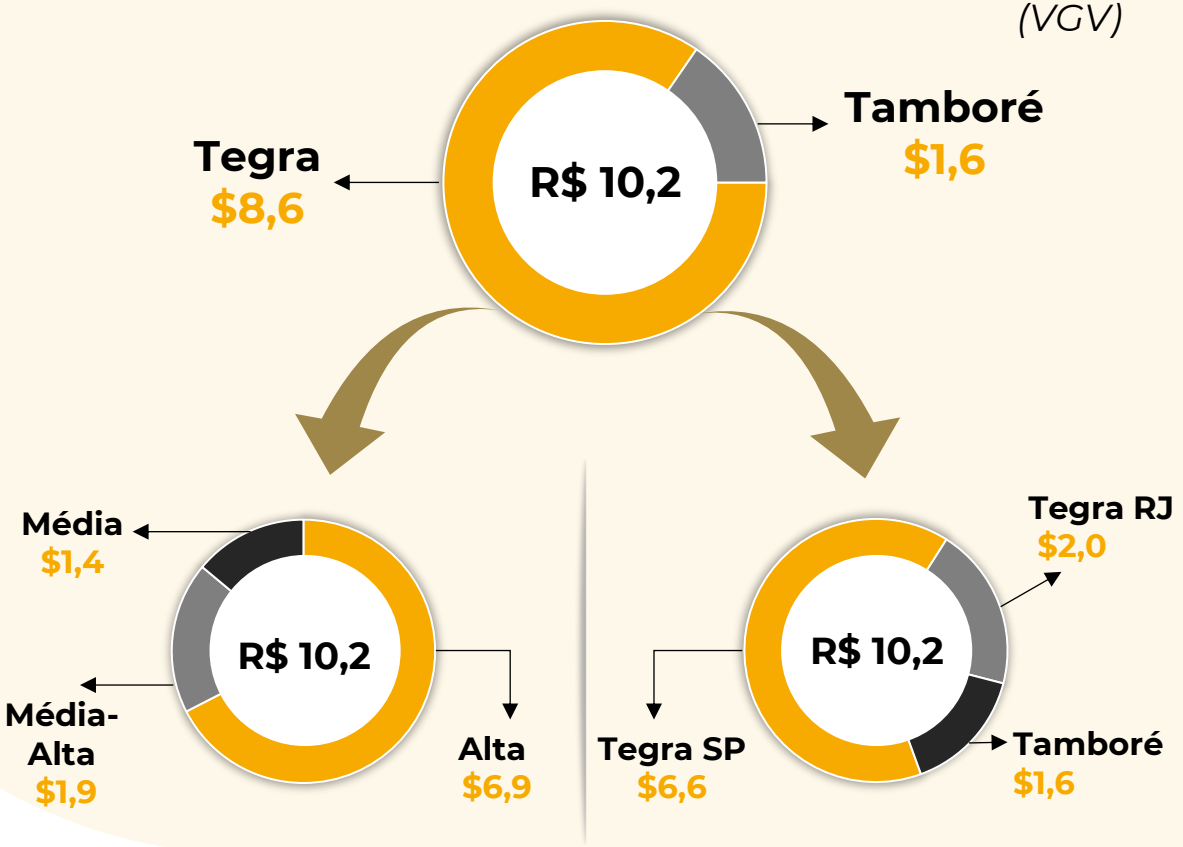
Estratégia de Aquisição de Terrenos

- Inteligência de mercado fornece **diretrizes substanciadas**
- Tegra **avalia todas as oportunidades de terrenos** nos segmentos e regiões em que opera
- **Disciplina** para calcular o **retorno dos projetos**, incluindo condições de pagamento (permuta & prazo)
- **Comitê de Aquisição de Terrenos** deve aprovar todas as aquisições

Landbank Robusto & Estratégico

R$ 10,2bn[1]

(VGV)



Tegra possui um time de inteligência de mercado incomparável a outras Incorporadoras

Fonte: Companhia
Nota: (1) Considera os números do 2T25 no % Tegra

1.B Desenvolvimento de Produtos Diferenciados por meio de uma Abordagem Centrada no Cliente, Levando a Lançamentos de Sucesso Amparadas por Robusto *Go-to-market*

TEGRA INCORPORADORA

Desenvolvimento de Produto

Centrado no Cliente

- Boutique em Escala
- Desenvolvimentos inovadores e personalizados para atender às aspirações de estilo de vida
- Alinhando o Produto Certo, para a Pessoa Certa, na Localização Certa

Baseado em Pesquisa

15+ pesquisas ao longo do ciclo do produto

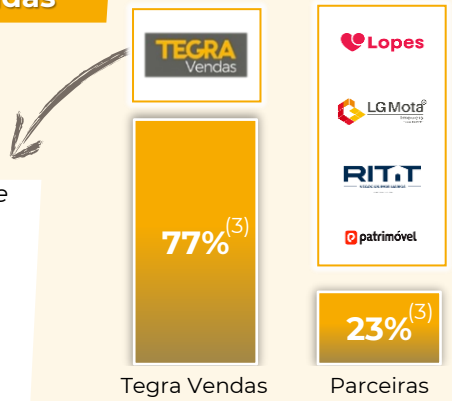
Abordagem *Go-to-market* Diferenciada

Ponto de Venda

PDV de Lançamentos Diferenciados

Força de Vendas

- Vendas *in-house*
- Forte estratégia digital
- Conhecimento profundo dos produtos
- 737 corretores



Lançamentos de Sucesso em todos segmentos estratégicos

Média Renda

TEG Mansões

Lançamento: Mar-21 Unidades: 185
Entrega: Dez-23 **% Vendido(2): 100%**
VGV: R$ 93mm(1)

Média-Alta Renda

Reserva Caminhos da Lapa – Torre 2

Lançamento: Mar-23 Unidades: 171
Entrega: Mar-25 **% Vendido(2): 94%**
VGV: R$ 106mm(1)

Alta Renda

Gaea Home Resort

Lançamento: Abr-24 Unidades: 176
Entrega: Jan-27 **% Vendido(2): 57%**
VGV: R$ 582 mm(1)

Altíssima Renda

Bueno Brandão 257 Residences

Lançamento: Nov-22 Unidades: 18
Entrega: Set-25 **% Vendido(2): 67%**
VGV: R$ 478mm(1)

Fonte: Companhia
Notas: (1) VGV no % Tegra; (2) Considera posição em 3 de setembro de 2025; (3) % do VGV Vendido no % Tegra nos últimos doze meses findos em 30 de junho de 2025.

1.C Processo de construção verticalmente integrado

Planejamento integrado, suprimentos estratégico e disciplina na execução levam ao cumprimento do orçamento e entregas no prazo

TEGRA INCORPORADORA

Cinco pilares chave

- Saúde e Segurança
- Qualidade da Construção
- Meio Ambiente
- Aderência orçamentária
- Prazo de Entrega

Planejamento & Inovação

- **Certificação AQUA** desde planejamento inicial (elevados padrões **ESG**)
- **Planejamento detalhado** e estratégia de construção com **BIM**
- **Inovação & industrialização**

Suprimentos Estratégico

- Controle de **custos** e **prazo de entrega** por meio de **contratação antecipada**
- **Parcerias** com fornecedores estratégicos
- **Negociações de demanda** agregada

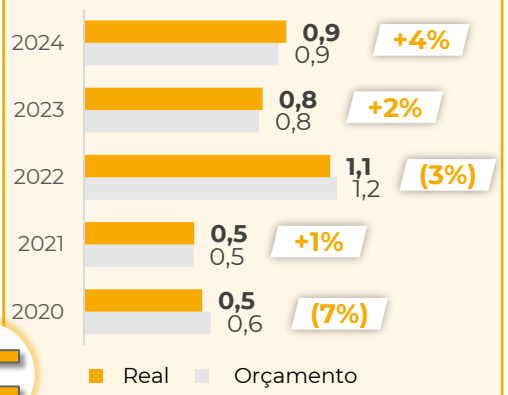
Construção

- **Controles** de orçamento & prazo **rigorosos**
- **Protocolos de segurança** no trabalho
- **11** canteiros ativos[1]

100% entregas no prazo

Desde 2016

Custo Controlado R$bn



BIM - Building Information Modeling

- Criação do modelo virtual com informações técnicas
- Colaboração de diferentes profissionais durante todas as fases do projeto
- Utilização do BIM 4D para otimização do processo de suprimentos durante a evolução do projeto

Premiações Recentes

Prêmio Master Imobiliário — Vencedor na categoria Segurança na Construção

Prêmio Vitae Rio — Fontano – Vencedor da Categoria Platina

8º Prêmio SECONCI-SP de Saúde e Segurança do Trabalho
- Controle de Riscos no Canteiro
- Controle de Saúde no Canteiro
- Gerenciamento Ambiental no Entorno da Obra

O método de construção da Tegra reforça a escalabilidade de seu modelo de negócios

Fonte: Companhia
Notas: (1) Considera a posição em 30 de junho de 2025

1.D Processo robusto de gerenciamento de repasse e recebimento

O histórico de rapidez na quitação de financiamento de projetos garante disponibilidade de crédito e TIR mais alta

TEGRA INCORPORADORA

A Recebíveis saudáveis

Avaliação de crédito alinhada a critérios bancários

98% de clientes com pagamentos em dia[1]

Loan-to-value (LTV) médio: 53%[2]

B Financiamento SFH

100% dos projetos financiados em SFH (termos incentivados)

100% das dívidas de projetos (SFH) liquidados em período de carência[2]

Dívidas verdes com taxas mais baixas

Processo AQUA · itaú · bradesco · Banco do Brasil

C Repasse Agilizado

Pioneira em repasse antecipado, alcançando 30%+ dos clientes [2][3]

Período médio de repasse: 42 dias[2]

Taxas diferenciadas de repasse para clientes com bancos parceiros

Fonte: Companhia.
Notas: (1) Em 2024. (2) Em 2022, 2023 e 2024. (3) Quando 60% da construção já ocorreu, o que implica que 95%+ dos custos de construção foram contratados e não tem risco de INCC.

2 Elevados padrões de governança corporativa

Fortes práticas de governança corporativa já implementadas

TEGRA INCORPORADORA

Time de gestão profissional com governança sólida e alinhada, muito à frente de outras Incorporadoras

Auditada por uma ***Big 4*** desde **2006**

EY Building a better working world

Diretoria Estatutária **100% profissional**, com **vasta experiência** no setor

Comitês para aprovar **Compra de Terrenos e Lançamento de Projetos** de acordo com **métricas de rentabilidade estabelecidas**

Departamentos consolidados de **compliance** e **auditoria interna**

EMPRESA PRO ÉTICA 2022-2023

Comitês

Fonte: Companhia.
Nota: (1) A ser implementado até o potencial IPO.

2 Time de gestão experiente, com sólido conhecimento do setor

A equipe de gestão da Tegra combinada tem mais de 150 anos de experiência no setor

TEGRA INCORPORADORA

	Ubirajara Freitas	Alexandre Wolynec	Thiago Castro	João Mendes	Patrícia Caseira	Dan Suguio	Fabio Barros
	CEO	CFO & DRI	Diretor de Negócios	Diretor de Vendas	Diretora Assuntos Corporativos	Diretor Jurídico	Diretor de Construção
Anos na TEGRA	10	3	10	10	11	9	10
Anos de experiência no setor	45	7	21	18	11	25	25
Experiência Prévia	CYRELA Gafisa B/SINCO incorporadora	JOÃO FORTES ENGENHARIA Vtal TIM oi	CYRELA Gafisa ABYARA	SETIN INCORPORADORA Klabin Segall DUPONT ambev	Brookfield BRKB DTVM antigo Banco Brascan	even Trench Rossi Watanabe. WTORRE EMPREENDIMENTOS	CAMARGO CORRÊA INNPAR SANTA HELENA CONSTRUTORA

Fonte: Companhia

2 Estratégia ESG à Frente dos Concorrentes do Mercado

A Tegra está atualmente na vanguarda das iniciativas ESG, combinando diversas frentes

TEGRA INCORPORADORA

E

- **Relatório de Sustentabilidade auditado** (desde 2019) — EY
- **Primeira Incorporadora Certificada AQUA** no Brasil em junho de 2021
- Compensação **100% emissões de CO2** (escopos 1, 2 & 3), **Selo Ouro** no GHG Protocol brasileiro
- Desenvolvimento de produtos sustentáveis, e.x. **Concreto Spectra & Vergalhão ArcelorMittal 50 S XCarb™** — XCarb™
- **Gestão de Água e Energia**, com -2,8% em consumo de água e -5,3% no uso de energia (CAGR 2018-2024)

S

- **Casa Tegra:** Espaço multiuso para exposições, arte, coworking, etc.
- Cuidado com as comunidades locais com o programa **Gentilezas Urbanas**
- Certificação do selo **"Melhores Empresas para Trabalhar"** pelo **7º ano consecutivo**

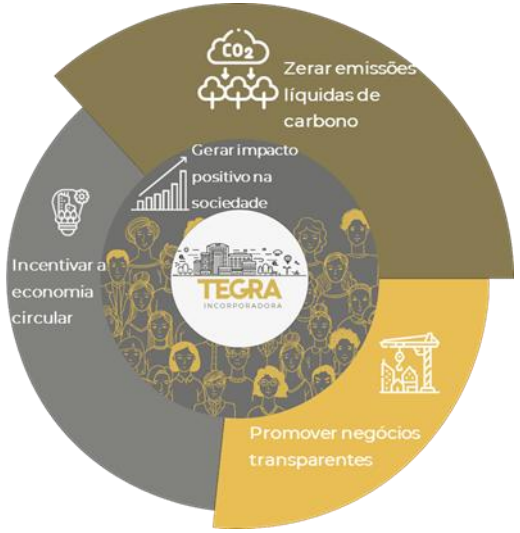
G

- Selo **"Pró Ética"** e adesão **Pacto Brasil pela Integridade Empresarial** da Controladoria Geral da União Brasileira
- Gestão **100% profissional**, com vasta experiência no setor

Painel Ambiental

Usado desde 2021

Cidades Regenerativas 2030



PRÊMIOS & RECONHECIMENTOS RECENTES

Melhores do ESG 2022 EXAME

Desempenho na categoria de Construção Civil e Imobiliário

28º & 29º Prêmio Master Imobiliário

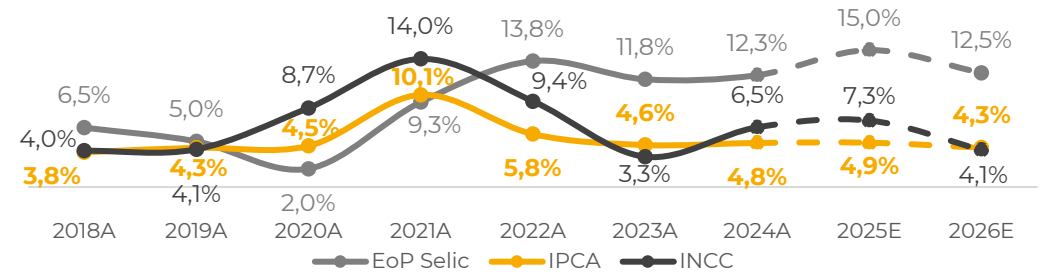
Vencedor na categoria de Melhores Práticas de ESG

Fonte: Companhia

3 Boas perspectivas para o desenvolvimento imobiliário de média e alta renda, apesar do aumento das taxas de juros

TEGRA INCORPORADORA

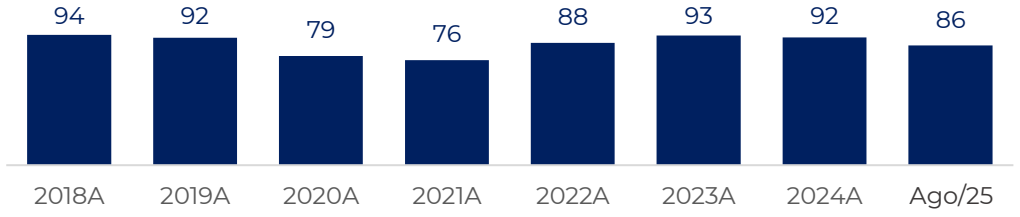
INFLAÇÃO EM PATAMARES HISTÓRICOS...



1

ESTABILIDADE DA CONFIANÇA DO CONSUMIDOR

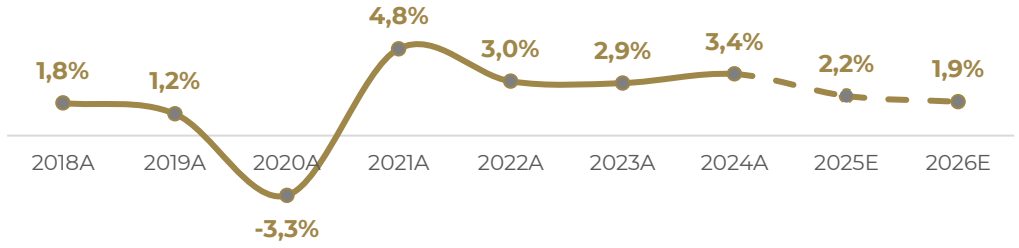
Índice de Confiança do Consumidor (EoP)



4

...COMBINADO COM UMA ECONOMIA EM CRESCIMENTO...

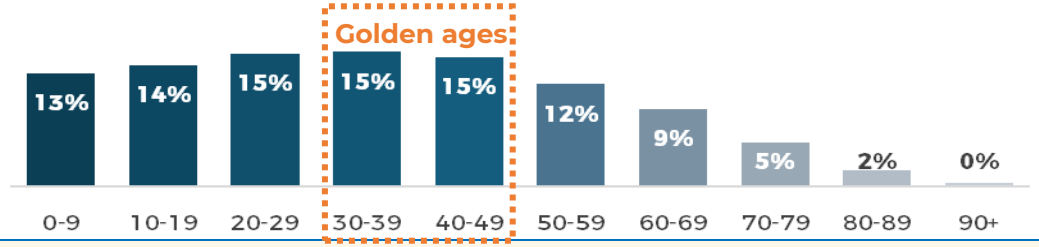
Crescimento PIB Real (%)



2

DEMOGRAFIA FAVORÁVEL

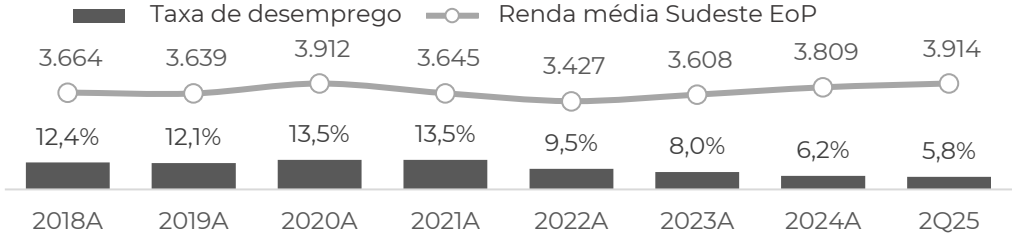
2025 População brasileira por faixa etária



5

... BAIXO DESEMPREGO E AUMENTO DA RENDA

Taxa de Desemprego e Índice de Confiança do Consumidor (%)



3

BENEFÍCIOS DO NOVO PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

- Nova regra para vagas de garagem
- Aumento na área privativa das unidades
- Mais flexibilidade na alocação de unidades

6

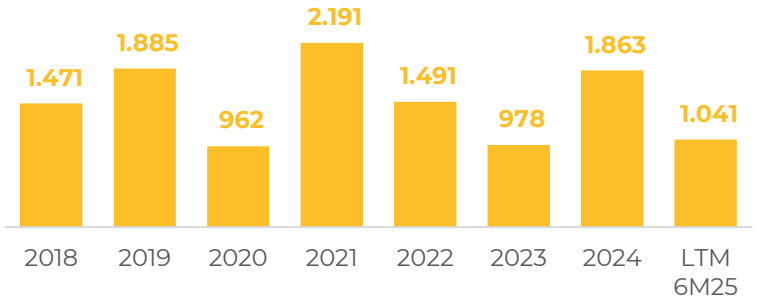
Fontes: Companhia e Banco Central do Brasil, em 29 de agosto de 2025.

4 Histórico comprovado em execução e escala

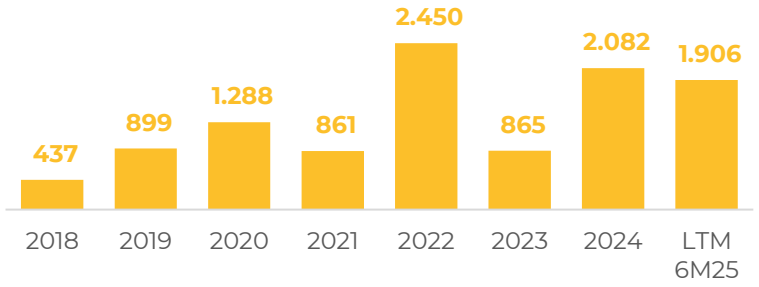
Disciplina financeira para entregar em diversas condições

TEGRA INCORPORADORA

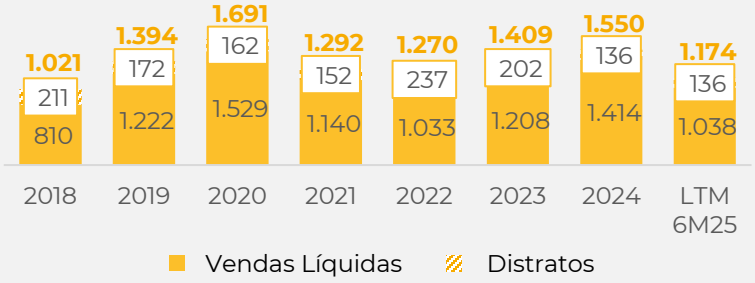
VGV Lançado | R$ mm



VGV Entregue | R$ mm



VGV Vendas Brutas | R$ mm



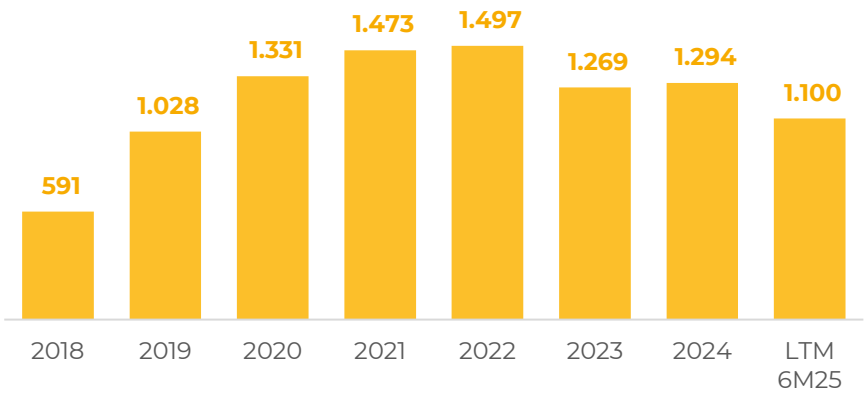
Fonte: Companhia.
Nota: Todos os números incluem Tamboré Urbanismo.

4 Histórico comprovado em execução e escala

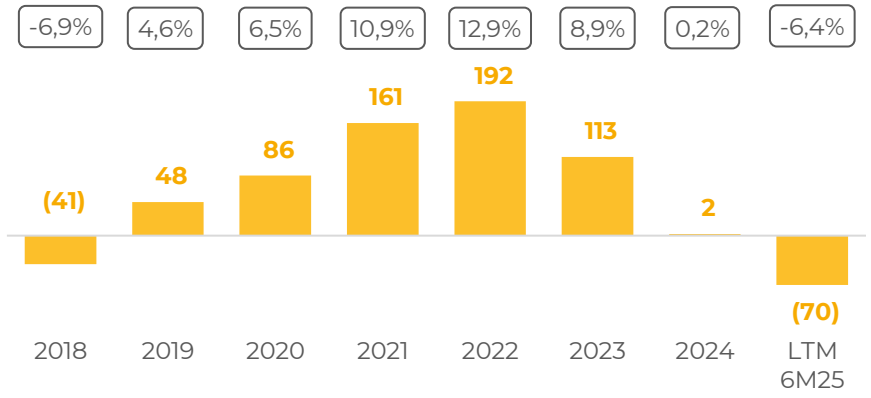
Disciplina financeira para entregar em diversas condições

TEGRA INCORPORADORA

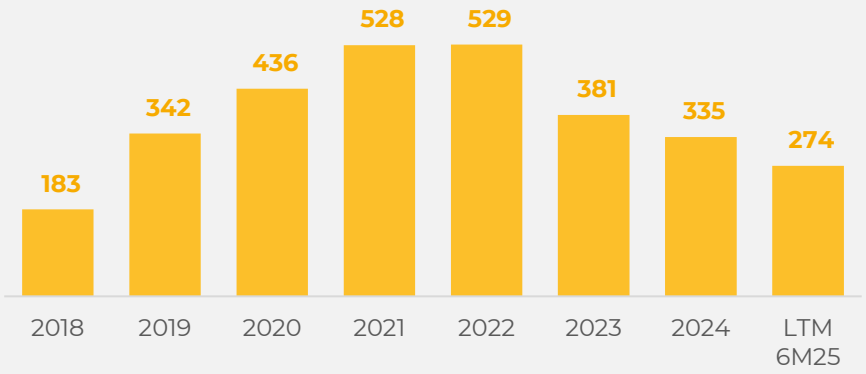
Receita Líquida | R$ mm



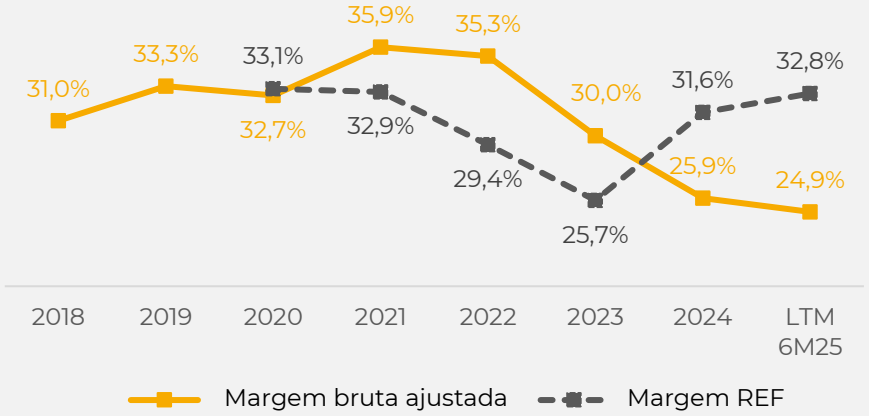
Resultado Líquido vs Margem Líquida | R$ mm e %



Lucro Bruto Ajustado[1] | R$ mm



Margem Bruta Ajustada[1] | %



Fonte: Companhia

Nota: (1) Na margem bruta ajustada, exclui-se as despesas financeiras alocadas ao custo. Ano de 2021 ajustado para incluir provisão para garantia, para fins de comparabilidade

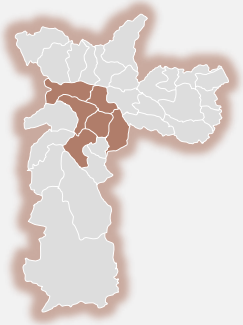
5 Plano bem definido com diversas frentes de crescimento

TEGRA INCORPORADORA

HÁ MUITO ESPAÇO PARA CRESCER ATRAVÉS DE NOSSA ESTRATÉGIA ATUAL

CONTINUAR ENTREGANDO A NOSSA ESTRATÉGIA EM UM MERCADO FRAGMENTADO COM OPORTUNIDADES PARA CRESCER EM REGIÕES E SEGMENTOS ESTABELECIDOS...

A SÃO PAULO — R$ 46bn+ TAM[1]



Reserva Caminhos da Lapa

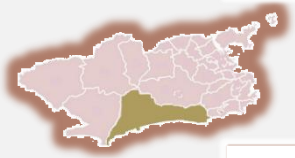
Carrefour

3% *Market Share*[2]	R$ 6,6bn VGV *Landbank* Tegra	22 Terrenos

NOVOS LANÇAMENTOS, CAPTURANDO BENEFÍCIOS DO NOVO PLANO DIRETOR DE SP E CONSOLIDANDO NOSSA PRESENÇA

A RIO DE JANEIRO — R$ 11bn+ TAM[1]

Transamérica



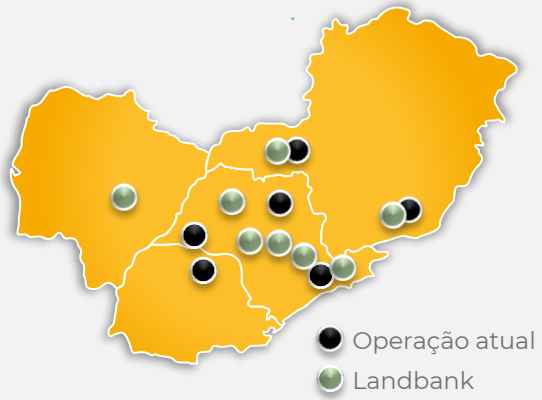
Península

3% *Market Share*[2]	R$ 2,0bn VGV *Landbank* Tegra	3 Terrenos

LANDBANKS CONCENTRADOS EM REGIÕES ESTRATÉGICAS, SOLIDIFICANDO NOSSA ESTRATÉGIA

...ENQUANTO DESTRAVAMOS MERCADOS AINDA INEXPLORADOS POR MEIO DE DIVERSIFICAÇÃO DE PORTFOLIO

B TAMBORÉ URBANISMO



R$ 1,6bn VGV *Landbank*	22 Terrenos
OPERAÇÃO CASH-LIGHT	**ALTA RENTABILIDADE**

Fonte: Companhia
Notas: (1) TAM: Mercado Total Endereçável de média alta renda considerando VGV lançado em 2024. (2) *Market share* da Tegra's do VGV lançado de média e alta renda de 2021-2024.

5 Plataforma de alto crescimento no segmento de loteamentos no Brasil

Principais destaques da Tamboré Urbanismo

TEGRA INCORPORADORA

Destaques da Operação

Histórico Tamboré

- Condomínios fechados de **alto padrão** da década de **1980**
- Em 2018, a Tegra **adquiriu os direitos da marca Tamboré** para lançar seus projetos de desenvolvimento urbano

Perfil do Projeto

- Cidades com **250k+** habitantes, alto **IDH** & **planejamento urbano** favorável
- Terrenos de **média** e **alta renda** para primeira moradia em localizações premium
- Escalar para **R$ 500mm** VGV lançados por ano

Modelo de Negócios

- ***Cash-light***: terrenos adquiridos por meio de **acordos de compartilhamento de receitas** com proprietários
- **Margens elevadas** e **baixo risco**
- **Securitização de recebíveis** de clientes no momento da entrega

Posição Geográfica Privilegiada

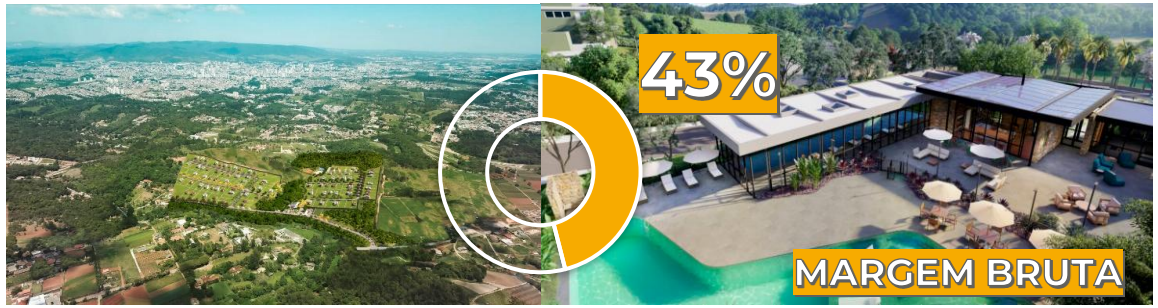
TAMBORÉ URBANISMO

R$ 1,6bn
VGV do Landbank[1]

22
Terrenos

Estudo de Caso: Tamboré Jundiaí

126	Dez/21	Jul/24	98%	R$ 94mm
# de terrenos	Lançamento	Entrega	Vendido	VGV



Fonte: Companhia
Nota: Posição em 30 de junho de 2025.

Considerações Finais: Nosso time está focado no que importa

TEGRA
INCORPORADORA

Landbank Premium & Estratégico para apoiar o crescimento com níveis de rentabilidade atrativos

Gestão profissional com mais de 150 anos de experiência

Liderando o mercado nas **iniciativas de governança & ESG**

Histórico de **execução operacional** superior

PRONTA PARA CRESCER

TEGRA
INCORPORADORA

Relações com Investidores

ri.tegraincorporadora.com.br
ri@tegraincorporadora.com.br