

**TEGRA**  
INCORPORADORA

Novembro 2024

# Apresentação Institucional

Ode Perdizes, SP

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

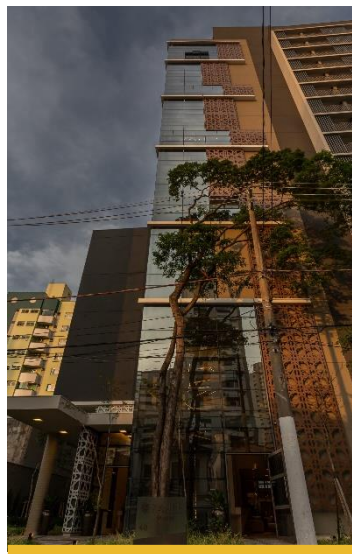
Estrategicamente posicionada como incorporadora **residencial** para os segmentos de **média & alta renda** nas regiões metropolitanas de **SP & RJ**, os centros econômicos e imobiliários **mais relevantes** do Brasil

## 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<sup>(1)</sup>

### Operacional | LTM

**R\$ 1,9bn**  
lançados

**R\$ 1,8bn**  
vendas brutas

**R\$ 9,4bn**  
landbank

**R\$ 1,5bn**  
entregas

### Financeiro | LTM

**R\$ 1,4bn**  
receita líquida

**5,1%**  
margem líquida

**27,0%**  
Margem bruta aj.<sup>(2)</sup>

**13,3% | (2,2%)<sup>(3)</sup>**  
dívida líquida / 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**.

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

## Brookfield



US\$ 1 trilhão+ de ativos em todo o mundo



240 k funcionários no mundo



Presente em +30 países, em 5 continentes



Mais de 120 anos presente no Brasil

## 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** VENTOS A FAVOR DA INDÚSTRIA IMPULSIONANDO CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL A LONGO PRAZO

**4** HISTÓRICO COMPROVADO EM EXECUÇÃO E ESCALA

**5** PLANO BEM DEFINIDO COM DIVERSAS FRENTE DE CRESCIMENTO

HOME BOUTIQUE, NITERÓI



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



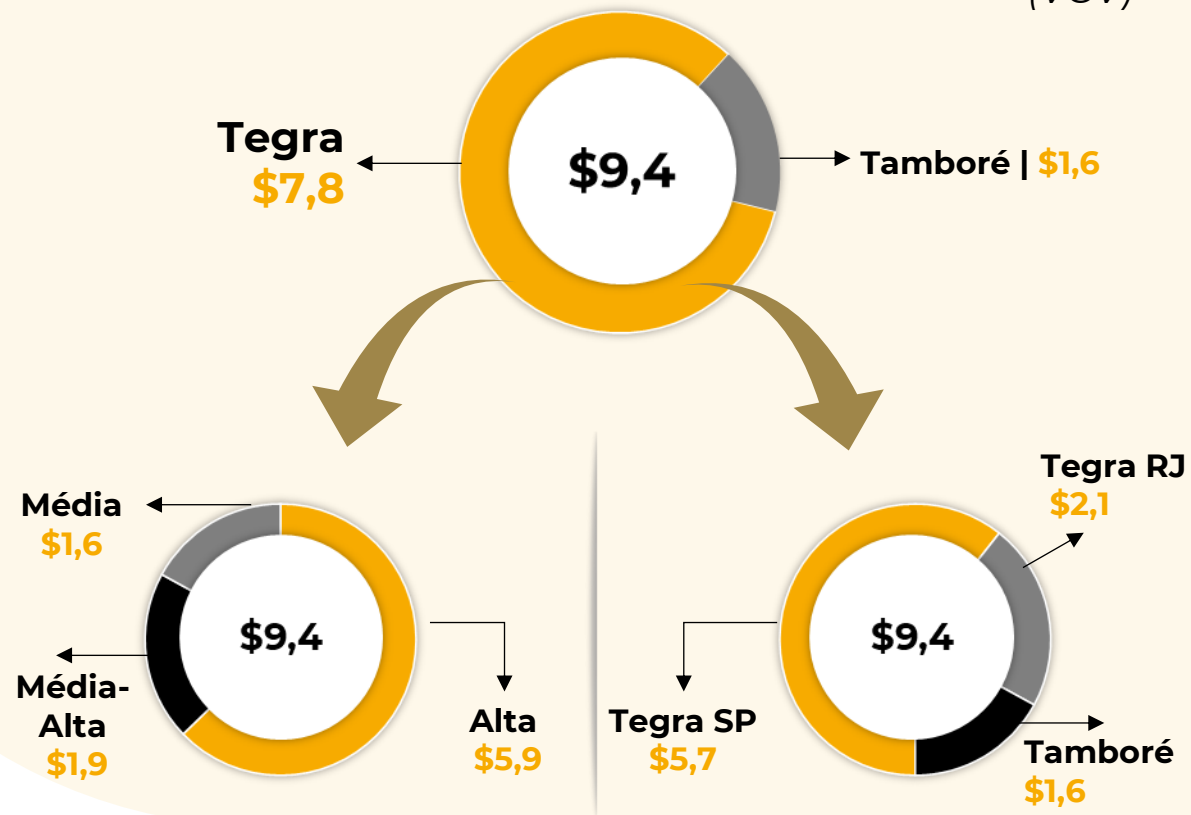
**Disciplina** para calcular o **retorno dos projetos**, incluindo condições de pagamento (permuta & prazo)



**Comitê de Aquisição de Terrenos** deve aprovar todas as aquisições

## Landbank Robusto & Estratégico

**R\$ 9,4bn<sup>(1)</sup>**  
(VGV)



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

# 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

## 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

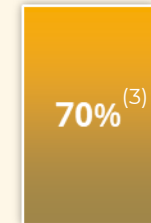
### Ponto de Venda

PDV de Lançamentos Diferenciados



### Força de Vendas

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



Tegra Vendas



Parceiras

## Lançamentos de Sucesso em todos segmentos estratégicos

### Média Renda

**TEG Mansões**

**Lançamento:** Mar-21 Unidades: 185  
**Entrega:** Out-23 **% Vendido<sup>(2)</sup>: 98%**  
**VGV:** R\$ 93mm<sup>(1)</sup>

29%



### Média-Alta Renda

**Reserva Caminhos da Lapa – Torre 2**

**Lançamento:** Mar-23 Unidades: 171  
**Entrega:** Mar-25 **% Vendido<sup>(2)</sup>: 84%**  
**VGV:** R\$ 106mm<sup>(1)</sup>

37%



### Alta Renda

**Luce Cambuí**

**Lançamento:** Nov-23 Unidades: 135  
**Entrega:** Jul-26 **% Vendido<sup>(2)</sup>: 48%**  
**VGV:** R\$ 181 mm<sup>(1)</sup>

30%



### Altíssima Renda

**Bueno Brandão 257 Residences**

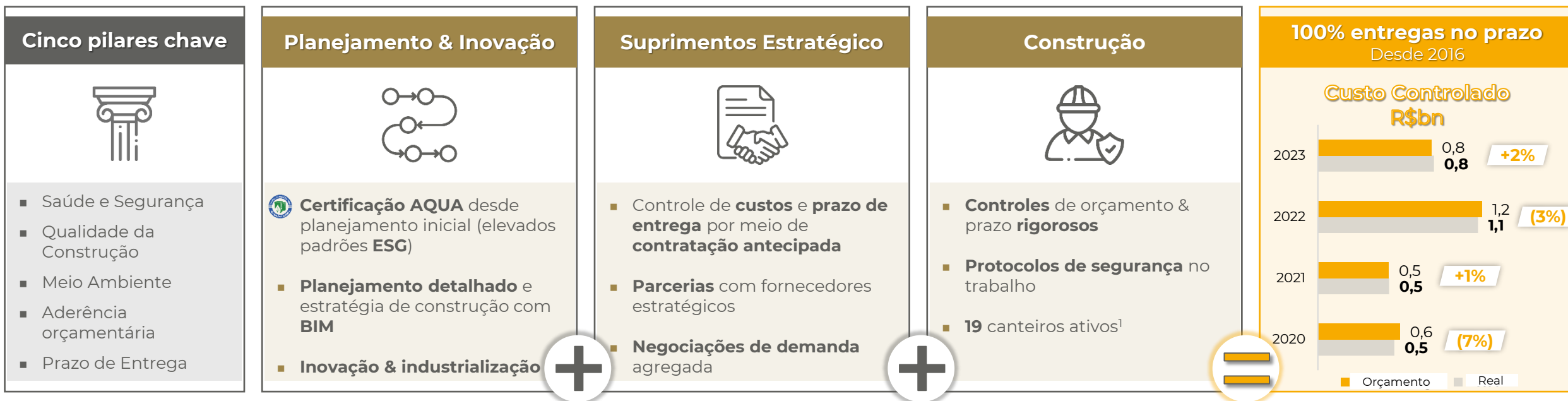
**Lançamento:** Nov-22 Unidades: 18  
**Entrega:** Set-25 **% Vendido<sup>(2)</sup>: 56%**  
**VGV:** R\$ 478mm<sup>(1)</sup>

34%



# 1.C Processo de construção verticalmente integrado

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



## 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



Vencedor na categoria Segurança na Construção



Fontano – Vencedor da Categoria Platina



- 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



# 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

## A Recebíveis saudáveis

**Avaliação de crédito alinhada a critérios bancários**

**97% de clientes com pagamentos em dia<sup>(1)</sup>**

**Loan-to-value (LTV) médio: 62%<sup>(2)</sup>**

## B Financiamento SFH

**100% dos projetos financiados em SFH (termos incentivados)**

**85% das dívidas de projetos (SFH) quitadas em até 6 meses após entrega<sup>(2)</sup>**

**Dívidas verdes com taxas mais baixas**



## C Repasse Agilizado

**Pioneira em repasse antecipado, alcançando 30%+ dos clientes<sup>(3)</sup>**

**Período médio de repasse: 41 dias<sup>(2)</sup>**

**Taxas diferenciadas de repasse para clientes com bancos parceiros**

# 2 Elevados padrões de governança corporativa

Fortes práticas de governança corporativa já implementadas

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

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



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**



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



### Comitês



# 2 Time de gestão experiente, com sólido conhecimento do setor

A equipe de gestão da Tegra combinada tem mais de 160 anos de experiência no setor



**Ubirajara Freitas**

CEO



**Alexandre Wolynech**

CFO & DRI



**Thiago Castro**

Diretor de Negócios



**João Mendes**

Diretor de Vendas



**Patrícia Caseira**

Diretora Assuntos Corporativos



**Angel Ibañez**

Diretor Tamboré Urbanismo



**Dan Suguio**

Diretor Jurídico



**Fábio Barros**

Diretor de Construção

Anos na TEGRA	9	2	9	8	10	8	8	9
---------------	---	---	---	---	----	---	---	---

Anos de experiência no setor	43	6	20	16	10	25	24	24
------------------------------	----	---	----	----	----	----	----	----

Experiência Prévia

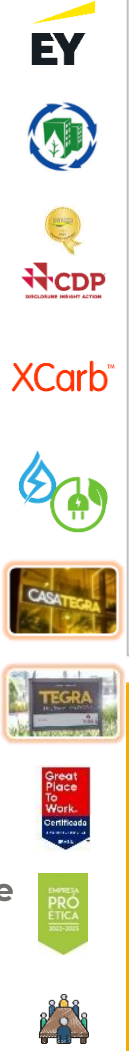
--	--	--	--	--	--	--	--

# 2 Estratégia ESG à Frente dos Concorrentes do Mercado

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

E  
S  
G

- Relatório de Sustentabilidade auditado (desde 2019)
- 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, **B-** no CDP
- Desenvolvimento de produtos sustentáveis, e.x. **Concreto Spectra & Vergalhão ArcelorMittal 50 S XCarb™**
- Gestão de Água e Energia**, com -3,6% em consumo de água e -4,7% no uso de energia (CAGR 2018-2023)
- 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 **6º ano consecutivo**
- Selo **“Pró Ética”** e adesão ao **Pacto Brasil pela Integridade Empresarial** da Controladoria Geral da União Brasileira
- Gestão **100% profissional**, com vasta experiência no setor

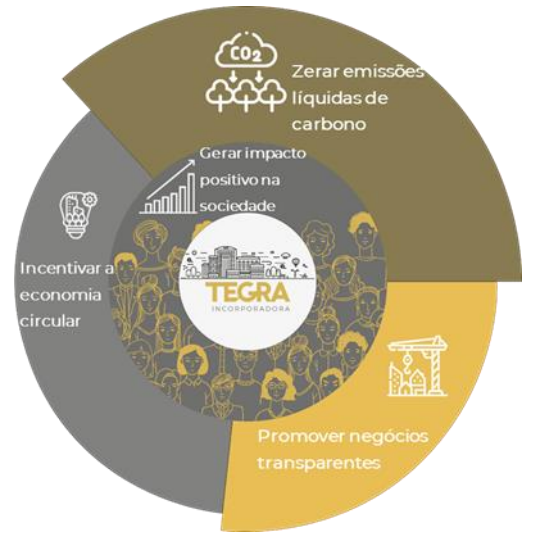


## Painel Ambiental



Usado desde 2021

## Cidades Regenerativas 2030



## PRÊMIOS & RECONHECIMENTOS RECENTES

**Melhores do ESG 2022 EXAME**

Desempenho na categoria de Construção Civil e Imobiliário

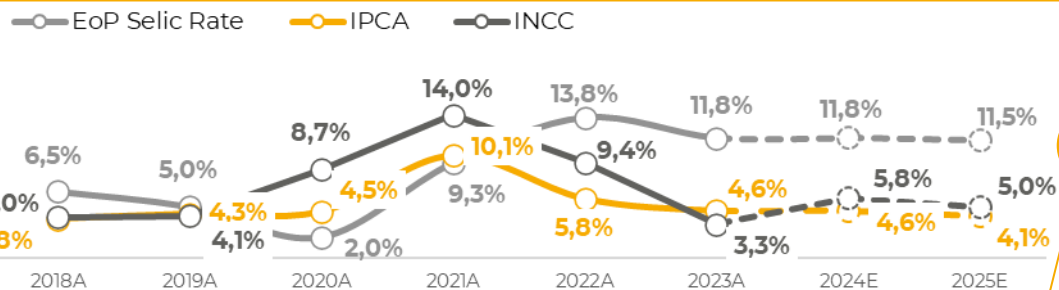
**28º & 29º Prêmio Master Imobiliário**

Vencedor na categoria de Melhores Práticas de ESG

# Ventos a favor da indústria impulsionando o crescimento sustentável a longo prazo

## Crescimento Econômico...

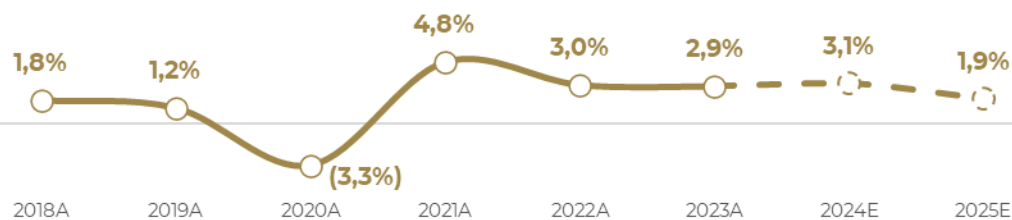
### INFLAÇÃO EM PATAMARES HISTÓRICOS...



1

### ...COMBINADO A UMA ECONOMIA EM CRESCIMENTO...

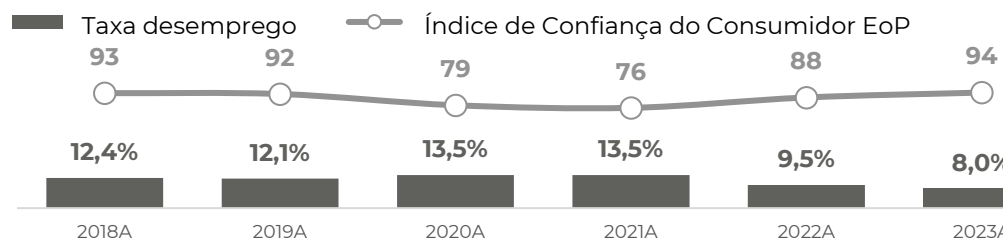
#### Crescimento PIB Real (%)



2

### ...E CONFIANÇA DO CONSUMIDOR EM ALTA

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



3

## ...e Impactos Positivos do Plano Diretor de São Paulo...

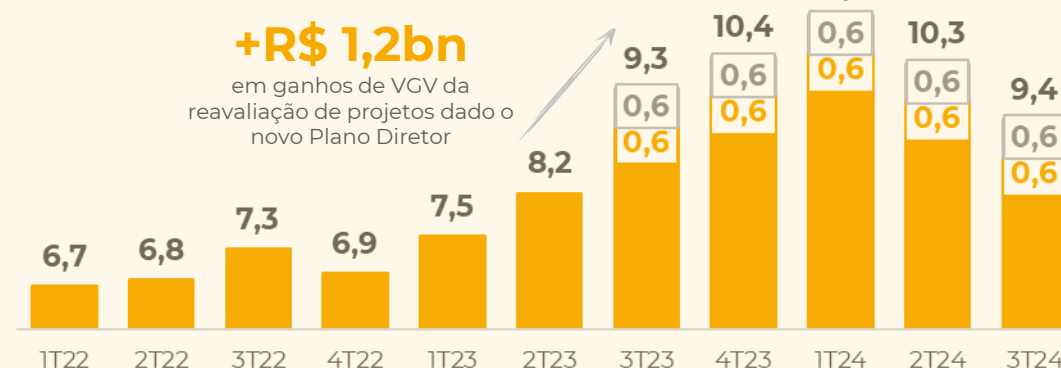
### Evolução do Landbank | R\$ bn

Oportunidades do Plano Diretor

Ajuste de Inflação

**+R\$ 1,2bn**

em ganhos de VGV da reavaliação de projetos dado o novo Plano Diretor



Considerado no VGV revisado da TEGRA



Nova regra para vagas de garagem



Aumento na área privativa das unidades



Mais flexibilidade na alocação de unidades



Empreendimentos nos Eixos de Transporte<sup>(1)</sup>

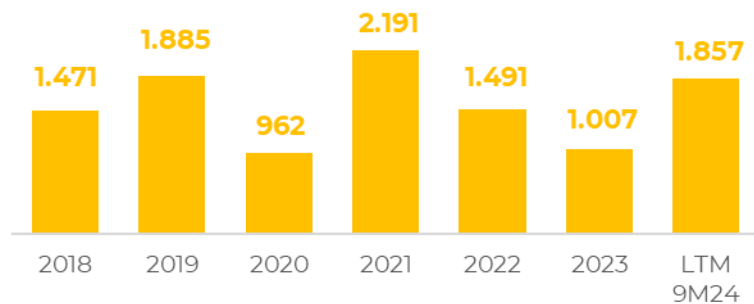
Notável **disciplina financeira** para reter lançamentos, aliada a uma **sólida estrutura de capital**, permitindo à Tegra **capturar oportunidades únicas**

**...TRAZEM BOAS PERSPECTIVAS PARA A INCORPORAÇÃO DE MÉDIA ALTA RENDA, APESAR DA ELEVAÇÃO DOS JUROS**

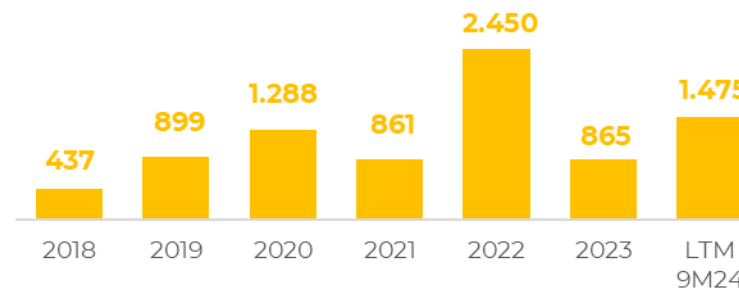
# 4 Histórico comprovado em execução e escala

Disciplina financeira para entregar em diversas condições

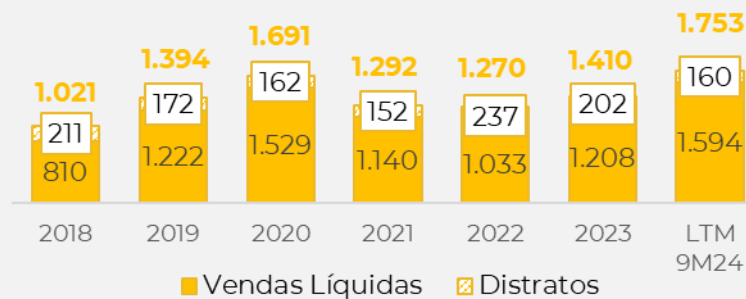
**▼ VGV Lançado | R\$ mm**



**▼ VGV Entregue | R\$ mm**



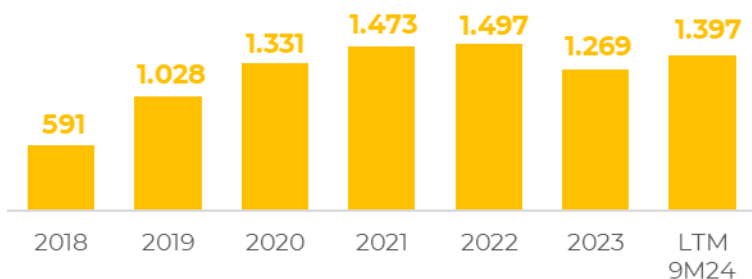
**▼ VGV Vendas Brutas | R\$ mm**



# 4 Histórico comprovado em execução e escala

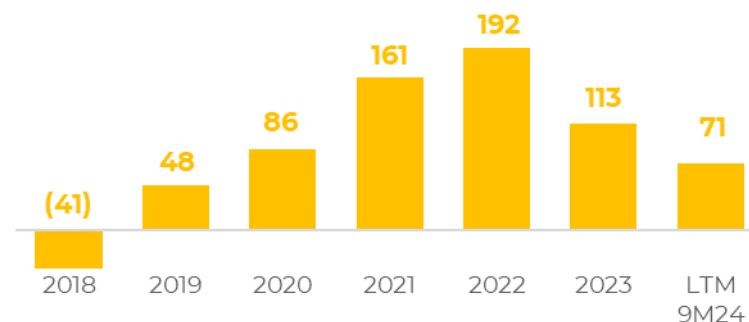
Disciplina financeira para entregar em diversas condições

Receita Líquida | R\$ mm

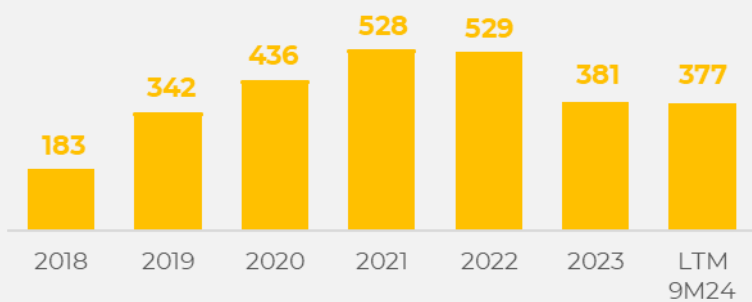


Lucro Líquido vs Margem Líquida | R\$ mm e %

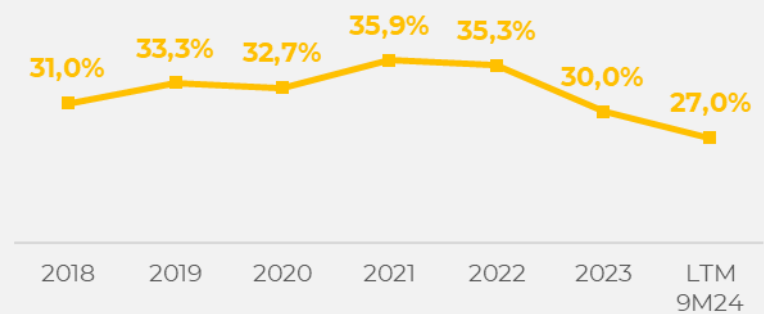
-6,9% 4,6% 6,5% 10,9% 12,9% 8,9% 5,1%



Lucro Bruto Ajustado<sup>(1)</sup> | R\$ mm



Margem Bruta Ajustada<sup>(1)</sup> | %



# 5 Plano bem definido com diversas frentes de crescimento

HÁ MUITO ESPAÇO PARA CRESCER ATRAVÉS DE NOSSA ESTRATÉGIA ATUAL

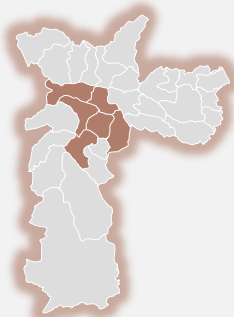
CONTINUAR ENTREGANDO A NOSSA ESTRATÉGIA EM UM MERCADO FRAGMENTADO COM OPORTUNIDADES PARA CRESCER EM REGIÕES E SEGMENTOS ESTABELECIDOS...

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

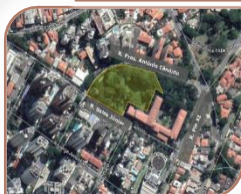
A

SÃO PAULO

R\$ 40bn+  
TAM<sup>(1)</sup>



Salesianos



Carrefour



3%  
Market Share<sup>(2)</sup>

R\$ 5,7bn  
VGV Landbank  
Tegra

24  
Terrenos

NOVOS LANÇAMENTOS EM 2024,  
CAPTURANDO BENEFÍCIOS DO NOVO  
PLANO DIRETOR DE SP E CONSOLIDANDO  
NOSSA PRESENÇA

A

RIO DE JANEIRO

R\$ 7bn+  
TAM<sup>(1)</sup>



Transamérica



Península



2%  
Market Share<sup>(2)</sup>

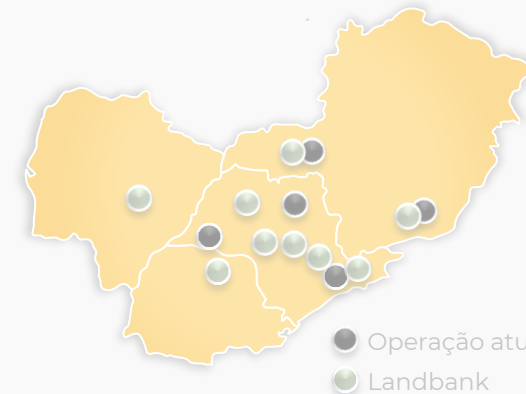
R\$ 2,1bn  
VGV Landbank  
Tegra

4  
Terrenos

LANDBANKS CONCENTRADOS EM  
REGIÕES ESTRATÉGICAS, SOLIDIFICANDO  
NOSSA ESTRATÉGIA

B

TAMBORÉ URBANISMO



R\$ 1,6bn  
VGV Landbank

23  
Terrenos

OPERAÇÃO  
CASH-LIGHT

ALTA  
RENTABILIDADE



## 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

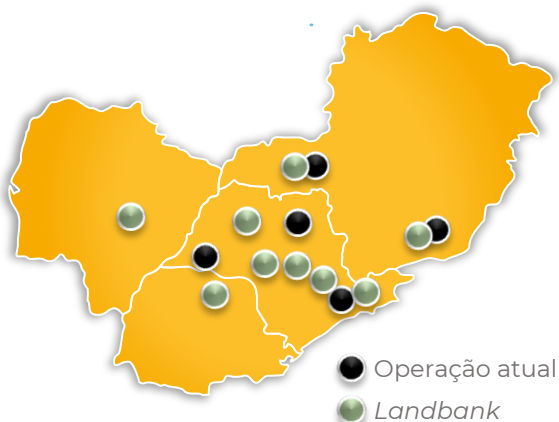
### Perfil do Projeto

- 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**

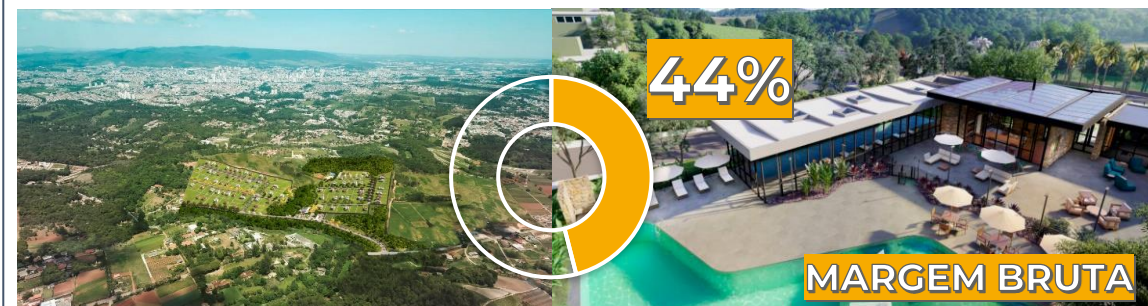
VGV do  
Landbank<sup>(1)</sup>

**23**

Terrenos

## Estudo de Caso: Tamboré Jundiáí

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



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 160+ 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](http://ri.tegraincorporadora.com.br)



[ri@tegraincorporadora.com.br](mailto:ri@tegraincorporadora.com.br)



in

