

Apresentação de Resultados

3º trimestre de 2021

you,inc

Disclaimer

Esta apresentação pode conter certas afirmações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração da YOU INC Incorporadora e Participações S.A. ("YOU INC" ou "Companhia") sobre eventos ou resultados futuros. Tais afirmações não são fatos históricos, estando baseadas em informações relacionadas ao mercado imobiliário, e informações econômicas e financeiras disponíveis até o momento e em projeções relacionadas ao mercado em que a YOU INC se insere. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia gerir os seus negócios e liquidez financeira durante e após a pandemia relacionada ao COVID-19, bem como ao impacto dessa pandemia nos resultados das suas operações.

Os verbos "antecipar", "acreditar", "estimar", "esperar", "prever", "planejar", "projetar", "almejar" e outros verbos similares têm a intenção de identificar estas afirmações, as quais envolvem riscos e incertezas que podem resultar em diferenças materiais entre os dados atuais e as eventuais projeções discutidas nesta apresentação, e desempenho futuro da YOU INC.

Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da YOU INC incluem, mas não estão limitados a: **(i) riscos associados à atividade de incorporação imobiliária; (ii) falta de financiamento para suprir suas atividades e necessidades; (iii) incapacidade de repassar sua carteira de recebíveis; (iv) eventuais problemas de atrasos e falhas em seus empreendimentos imobiliários; (v) sucesso de suas parcerias; (vi) competitividade do setor imobiliário; e (vii) mudanças na legislação que regula o setor.**

Esta apresentação foi baseada em informações e dados disponíveis na data em que foi efetuada e a YOU INC não se obriga a atualizá-las com base em novas informações e/ou acontecimentos futuros.

As demonstrações contábeis utilizadas nesta apresentação baseiam-se práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

- **Destques da Administração e Estratégia**
- **Destques operacionais e financeiros**



- **Destques da Administração e Estratégia**
- Destques operacionais e financeiros



O terceiro trimestre na You,inc foi de continuidade na execução do nosso planejamento, lançando o que estava previsto no calendário e com vendas em patamares saudáveis, atingindo uma velocidade de vendas consolidada de 38,4% no ano, levando nosso nível de estoque pronto para R\$ 74 milhões, apenas 8% do estoque total – mesmo em um período marcado pelo arrefecimento no setor imobiliário em geral, com o aumento do volume de lançamentos desproporcional ao aumento tímido do volume de vendas líquidas no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior.

Apesar do cenário macroeconômico de alta dos insumos, da inflação e dos juros, os bons resultados alcançados no trimestre vieram da soma de três fatores: i) o sucesso dos dois lançamentos realizados no trimestre – PUQ Perdizes e Maceió 88, que somam R\$ 202 milhões de VGV – e que atingiram a excelente velocidade de vendas de 48,3%; ii) o bom volume de vendas de empreendimentos remanescentes, que somam R\$ 113 milhões e iii) a margem bruta de 34,7% (36,5% ex-financiamento), mantida pela resiliência dos nossos produtos, pela proteção do aumento de custos dado o modelo de contratação de obra de preço máximo garantido e pelo aumento do INCC em projetos em estágio avançado.

Nesse contexto, apresentamos nos 9M21 um lucro líquido consolidado de R\$ 82,2 milhões e margem líquida de 17,1%, resultado da boa execução da estratégia de longo prazo da Companhia, que também é refletida no aumento contínuo do lucro líquido da Controladora, que soma R\$ 11,6 milhões no ano – resultado que vem do crescimento contínuo da participação da You,inc nos projetos, que já representa 95% no VGV total lançado no ano e 70% das vendas líquidas de 2021, que teve aumento de 72,4% no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

Como parte do planejamento estratégico, pela primeira vez ao longo dos 12 anos da Companhia, possuímos no pipeline tipologia inédita acima de 100m² em empreendimentos de luxo e alto padrão, em localizações premium da cidade que atuamos. A aquisição no trimestre de um terreno em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, com VGV potencial de R\$ 130 milhões, consolida essa estratégia. Assim, chegamos ao fim de setembro com 50% do land bank representado por esse segmento de atuação.

A You,inc, ganhadora pela primeira vez do Prêmio Master Imobiliário, considerado o maior prêmio do setor, e reconhecida no Valor 1000 como 4ª empresa do setor no indicador de rentabilidade, mais uma vez saindo à frente e quebrando paradigmas. Com a força da nossa marca, e a flexibilidade na captura recorrente de boas oportunidades do mercado, continuaremos trazendo bons resultados para a Companhia e nossos acionistas.

Abrão Muszkat

CEO

Abrão Muszkat

CEO, Fundador e Acionista

Fundador de 3 importantes Incorporadoras

you inc **even** **ABC** Construtora



Conselho de Administração

Dany Muszkat

Presidente do Conselho
2ª geração



~26

INVISTA FIDC **even**

Abrão Muszkat
Membro

Renato de Vita
Membro

Júlio Nicolau Filho
Membro Independente

João Consiglio
Membro Independente

Executivos

**David Leon
Rubinsohn**



~15

DRI e Acionista

MODAL **SYZ**
fator

Tatiana Muszkat



~9

Diretora Institucional & Marketing
2ª Geração

LOUDTT **snuts**
nut snacks.

Bruno Vasques



~20

CFO

CALOI **DeLonghi**
HARIBO **Ducoco**

Mauricio Belo



~20

COO

even **TEGRA**
INCORPORADORA



Líder em **apartamentos inteligentes *premium*** na cidade de São Paulo



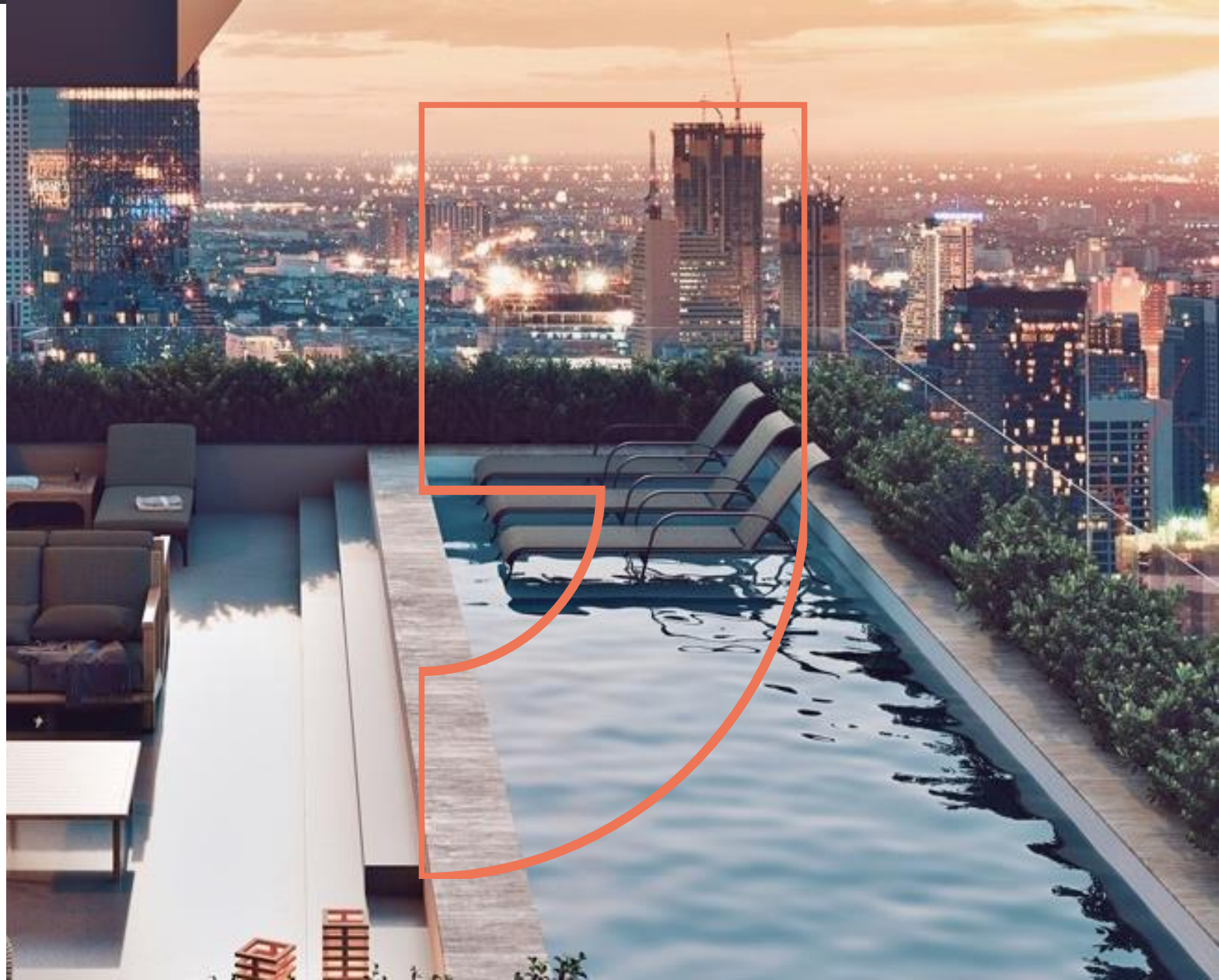
Land bank estratégico para suportar **crescimento rentável**



Produtos icônicos com arquitetura renomada



Estrutura corporativa pronta para suportar o crescimento futuro



Acionistas de referência envolvidos ativamente com um sólido histórico no setor

Inteligência de mercado e antecipação de tendências

Ciclos rápidos de desenvolvimento e construção

Projetos icônicos e produtos inovadores com foco nas demandas dos clientes

Foco nítido nas regiões *premium* da cidade de São Paulo e próximo aos principais eixos de transporte

Incorporador puro com estrutura de **SG&A enxuta** e **força de vendas interna**



69

projetos lançados em 12 anos, totalizando 12 mil unidades



R\$ **5,6** bi

de **VGV lançado** em 12 anos



21%

de **margem líquida consolidada** nos últimos 12 meses



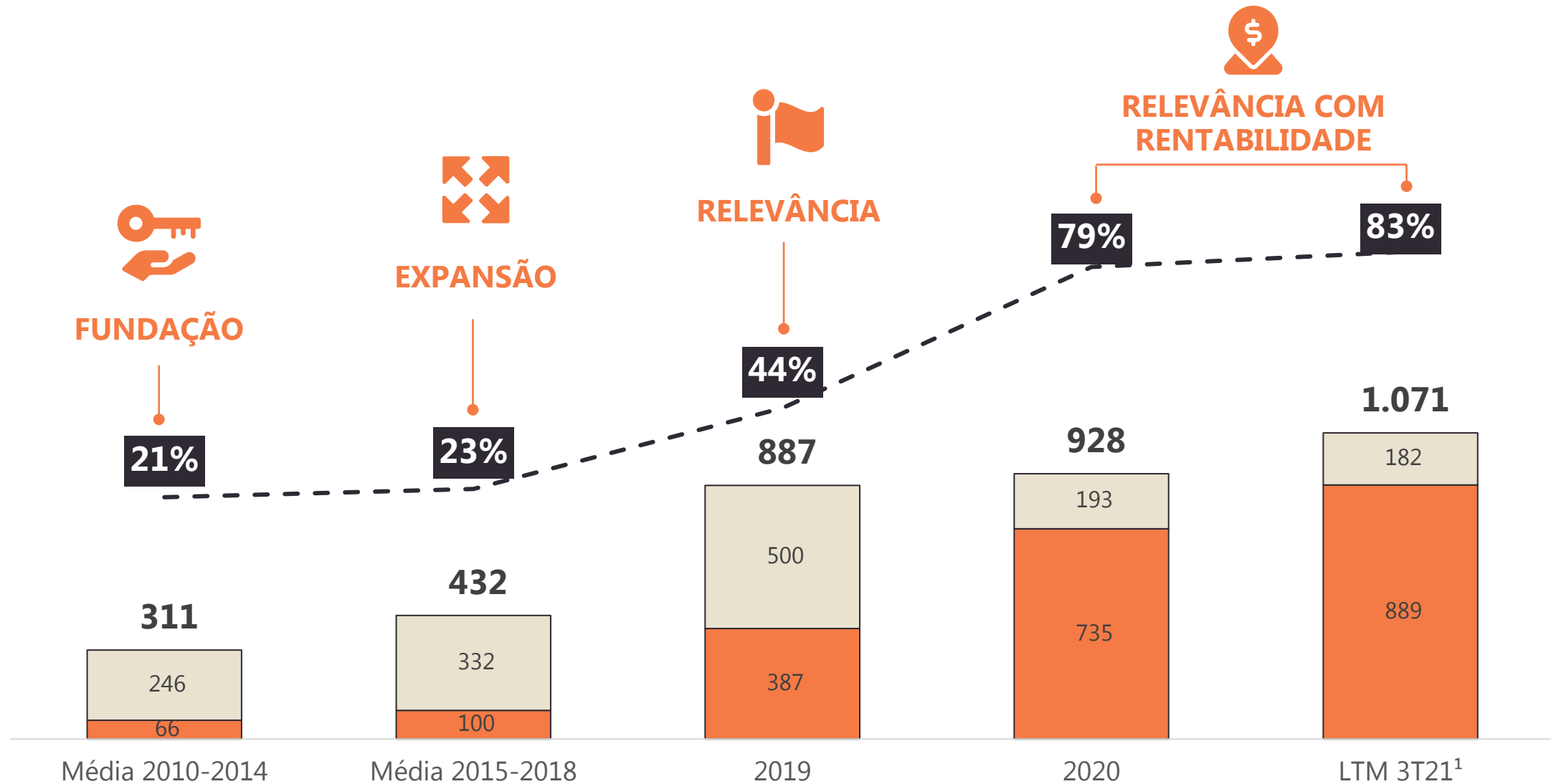
48,3%

ROE LTM 3T21



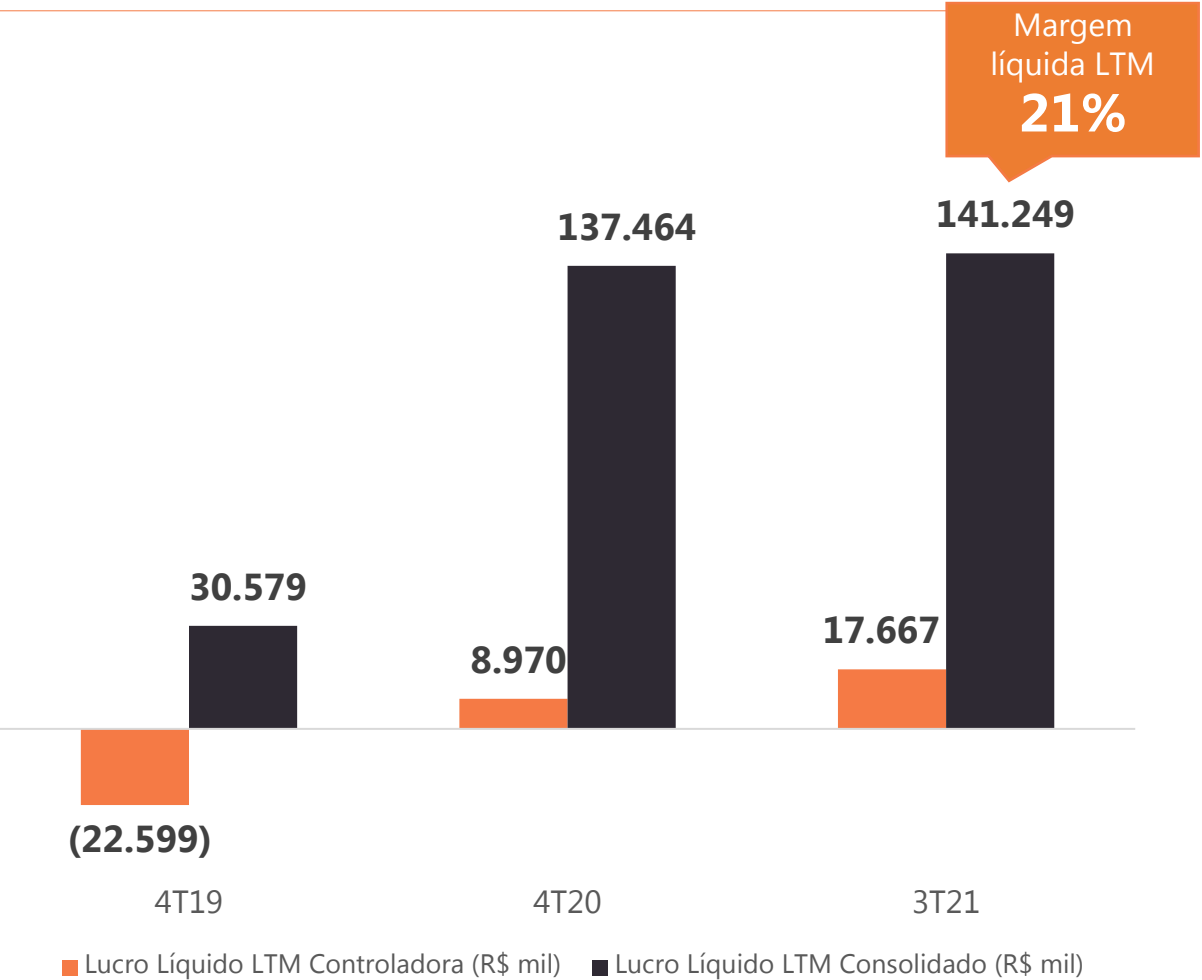
48,5%

de **velocidade de vendas consolidada** nos últimos 12 meses

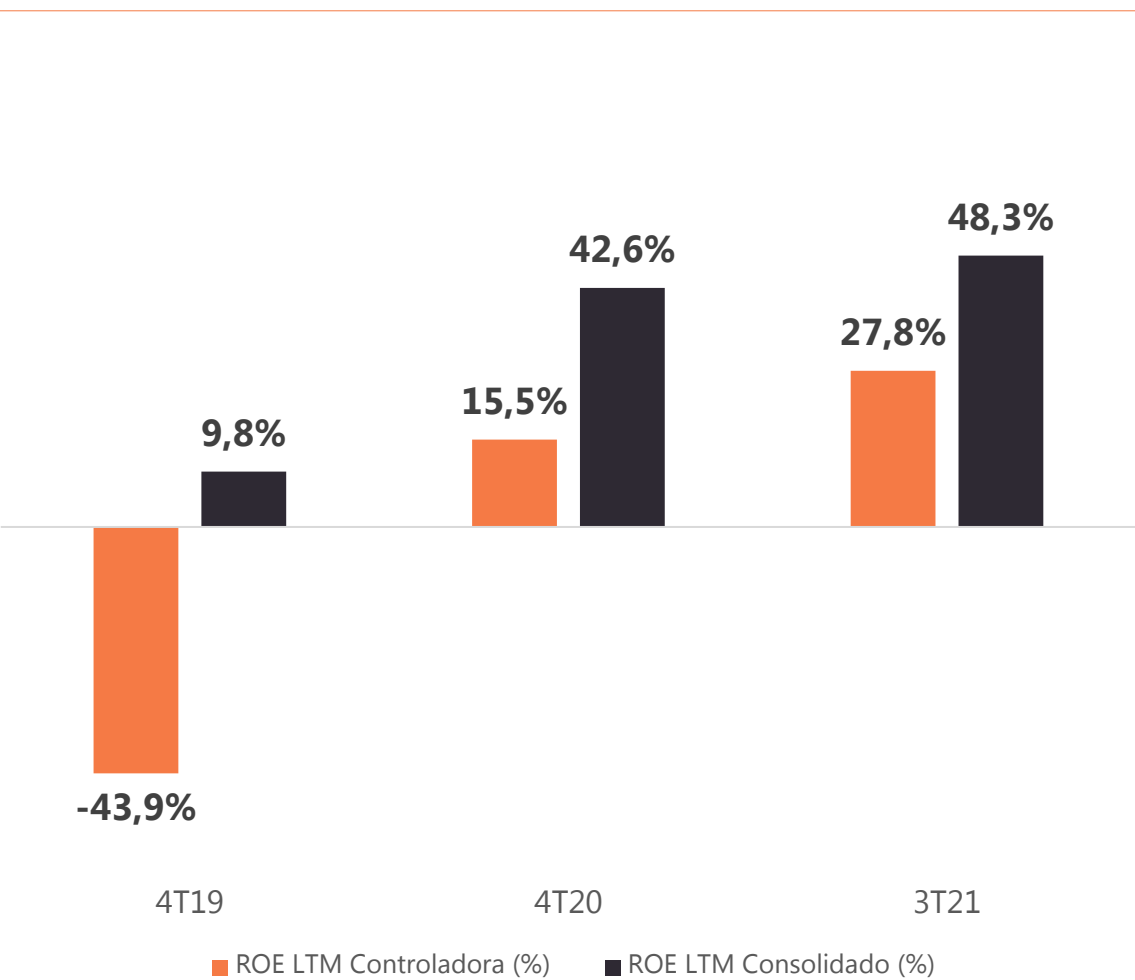


...QUE REFLETE NOS RESULTADOS DA COMPANHIA

LUCRO LÍQUIDO LTM (R\$ mil)



ROE LTM (%)



- Destaques da Administração e Estratégia
- **Destaques operacionais e financeiros**





- **Vendas Brutas** totalizam **R\$ 211 milhões no trimestre**, atingindo **R\$ 609 milhões nos 9M21** (+25,3% vs. 9M20)

- **Estoque pronto** no fim do trimestre de **R\$ 74 milhões, 8% do estoque total da Companhia**

- **2 empreendimentos lançados** no trimestre com **VSO de 48,3%**. Nos **9M21** os lançamentos somam **R\$ 515 milhões** com **VSO de 50,4%**

- **Margem bruta (ex-financiamento)** de **36,7%** nos **9M21** e **Margem REF** de **32,8%**

- **Lucro Líquido** de **R\$ 25,5 milhões** no trimestre com **Margem Líquida de 15,4%**, atingindo **R\$ 82,2 milhões nos 9M21** (+4,3% vs. 9M20)

- **ROE LTM** atinge **48,3% no 3T21**

- **Aquisição de terreno** em Moema com **VGV potencial de R\$ 130 milhões**

PUQ
PERDIZES
BY you,inc



PERDIZES

96%
vendido¹

R\$ 78 mi de VGV
Studios | 1 Dorm.

MACEIÓ88
HIGIENÓPOLIS
BY you,inc

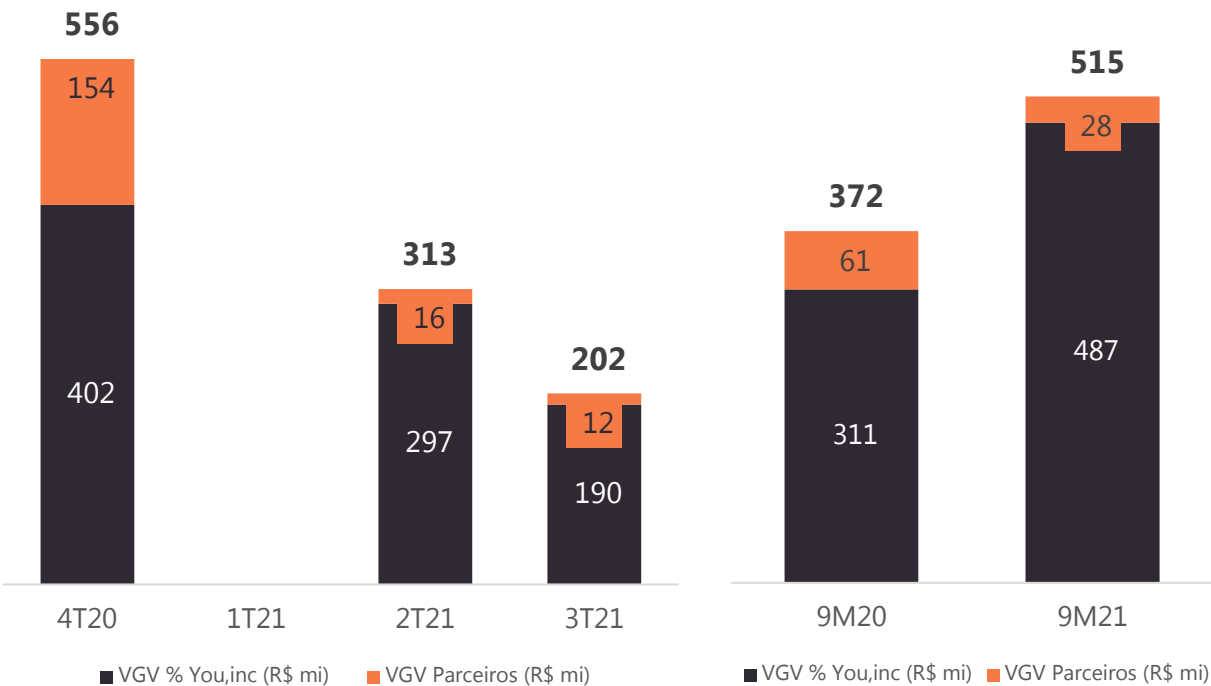


HIGIENÓPOLIS

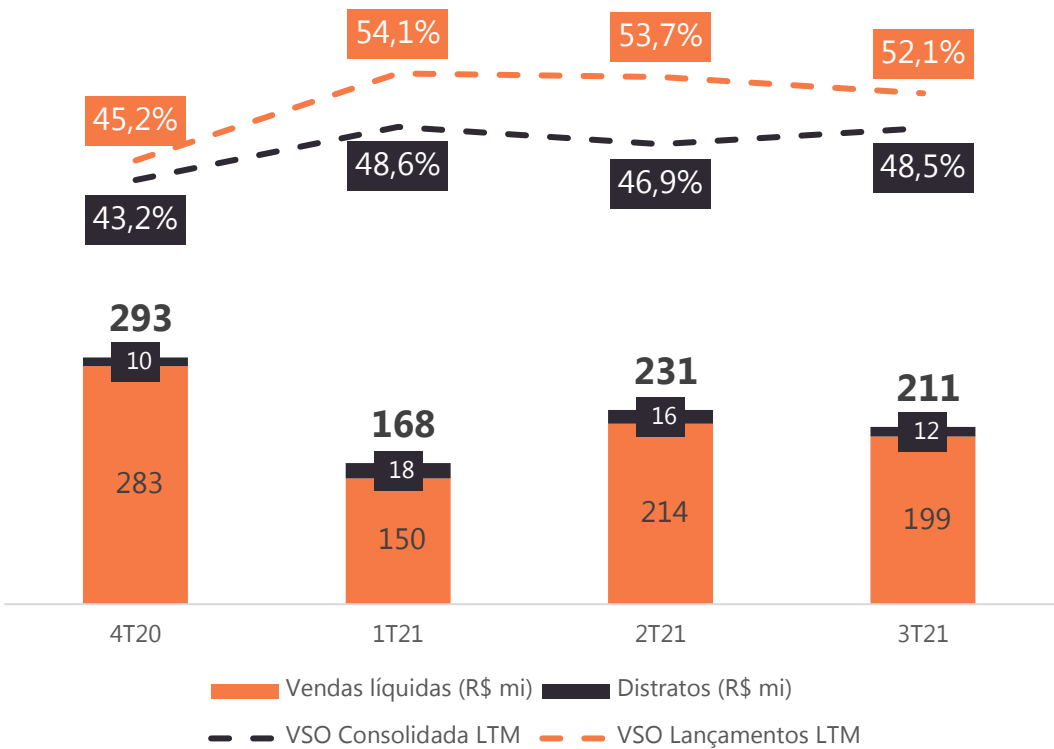
29%
vendido¹

R\$ 124 mi de VGV
Studios | 1 Dorm. Com pé direito 3,6 m

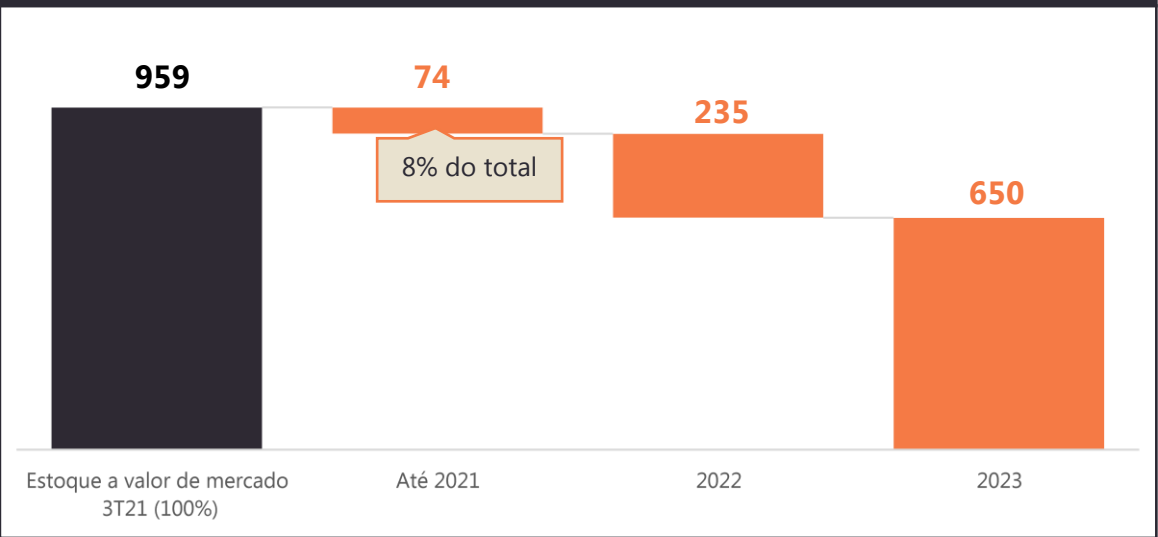
VGv LANÇADO (R\$ milhões)



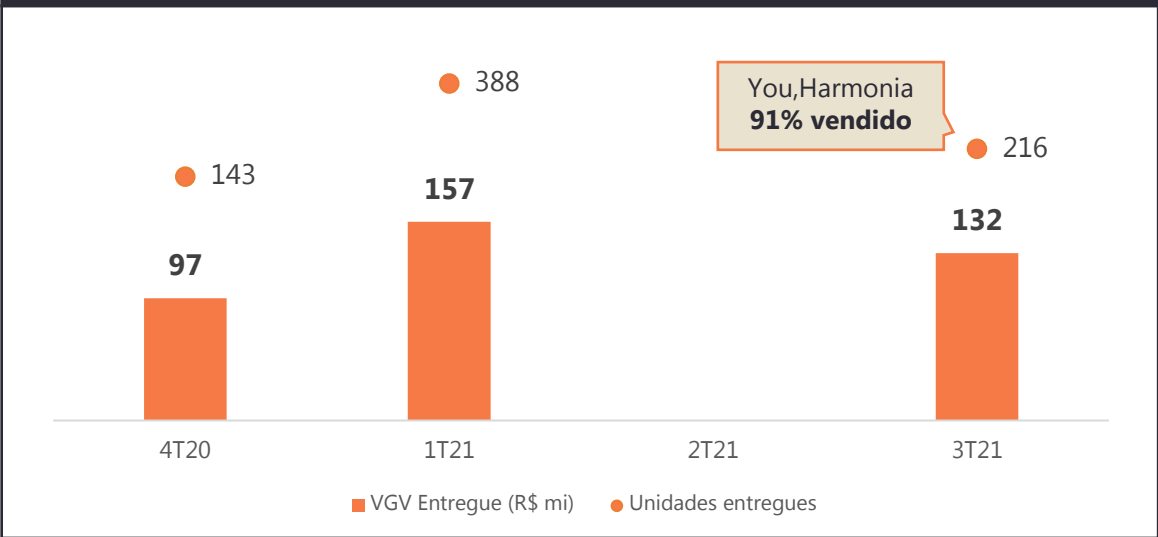
VENDAS BRUTAS (R\$ milhões) E VSO LTM (%)



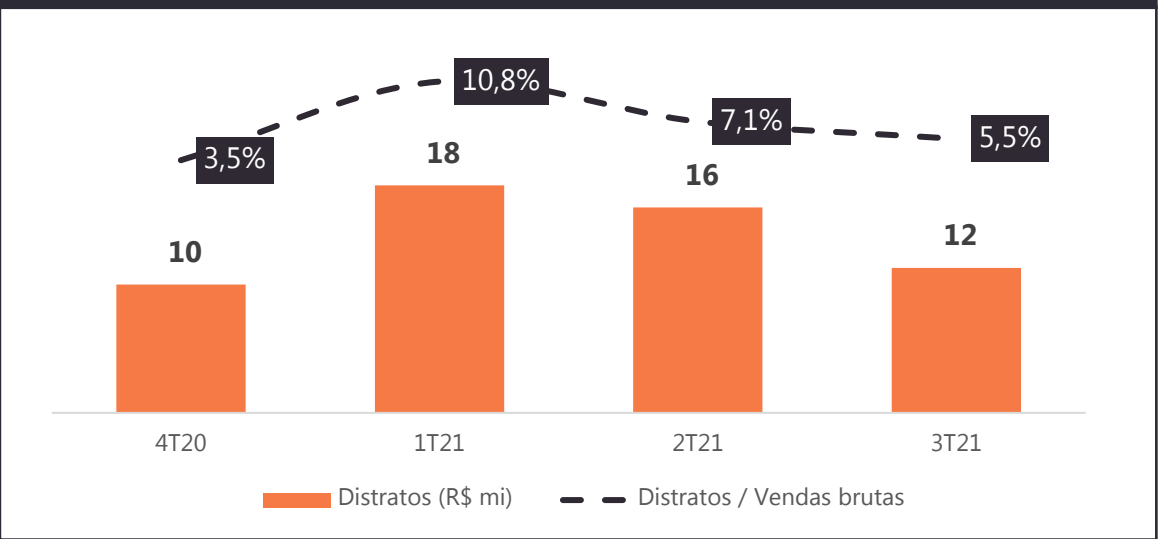
ESTOQUE FINAL 3T21 por ano de conclusão (R\$ milhões)



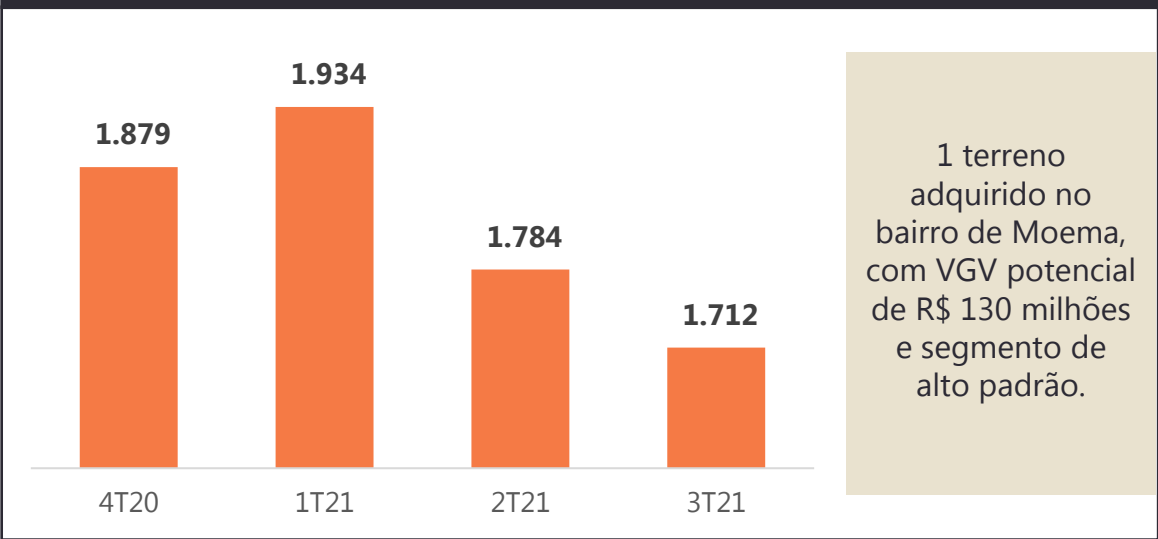
ENTREGAS (R\$ mi)

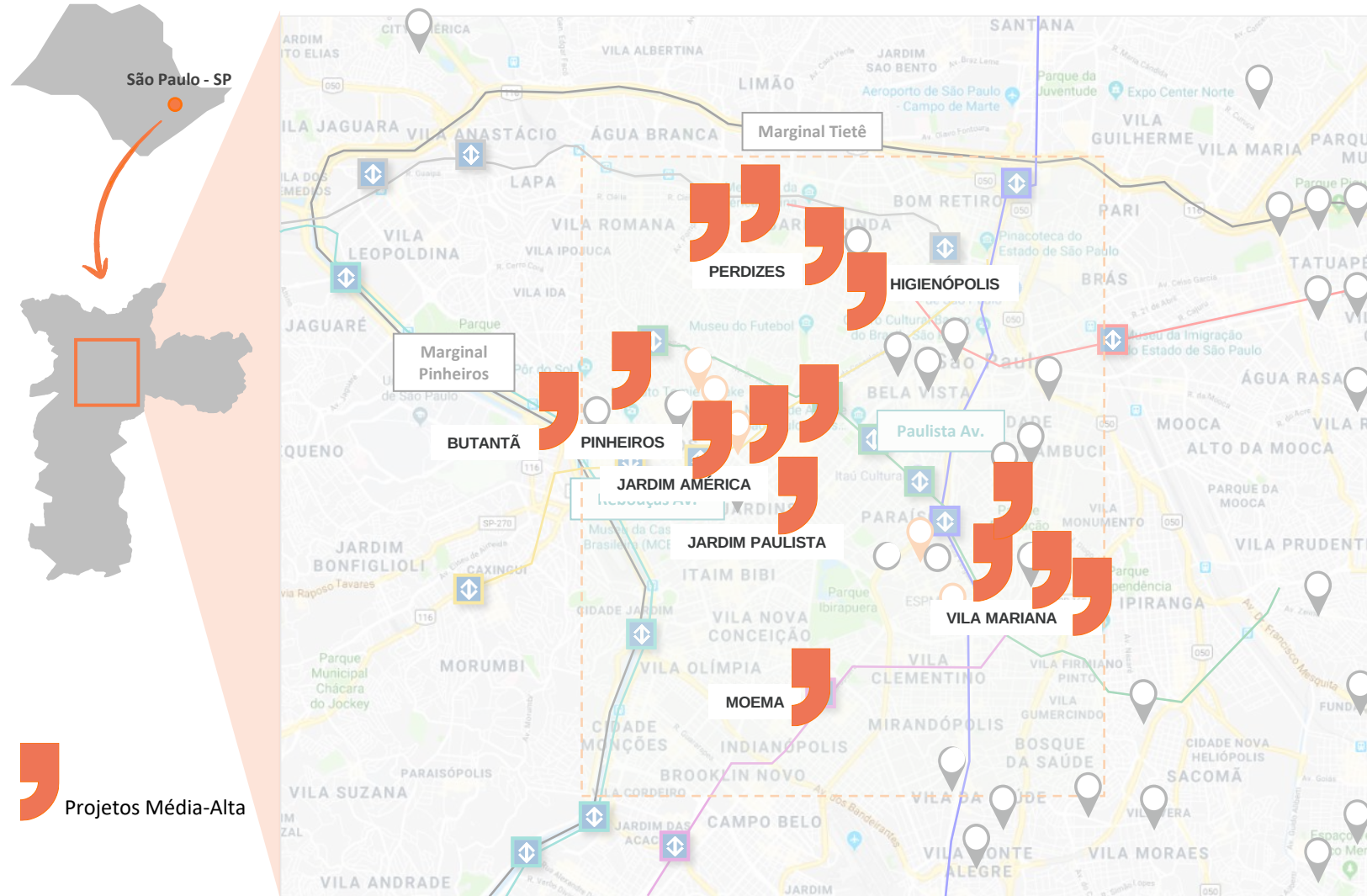


GVV DISTRATADO (R\$ milhões) e DISTRATOS/VENDAS BRUTAS (%)



LAND BANK (R\$ milhões)





R\$ 1,7 bi de VGV

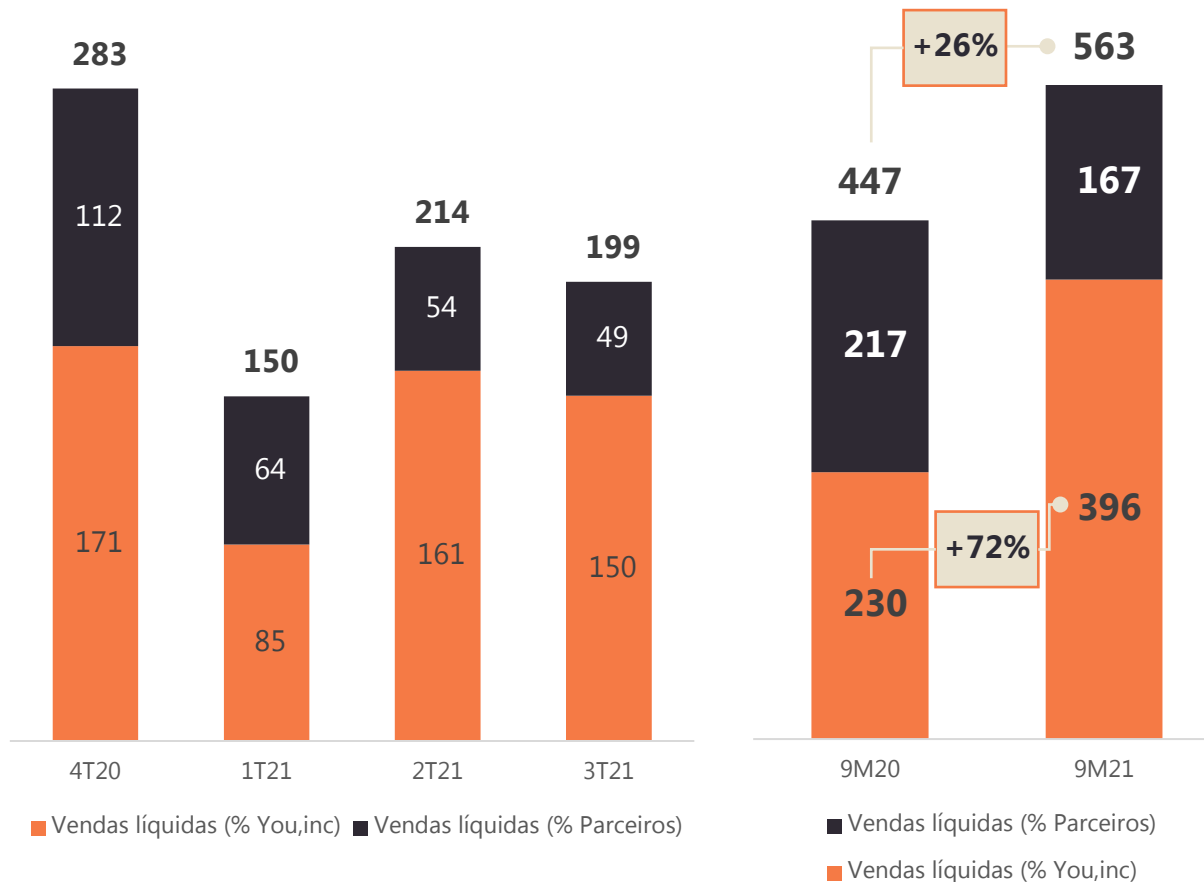
Terrenos localizados nos melhores bairros de São Paulo

Agilidade na aprovação de projetos – aproximadamente 6 meses a partir do protocolo

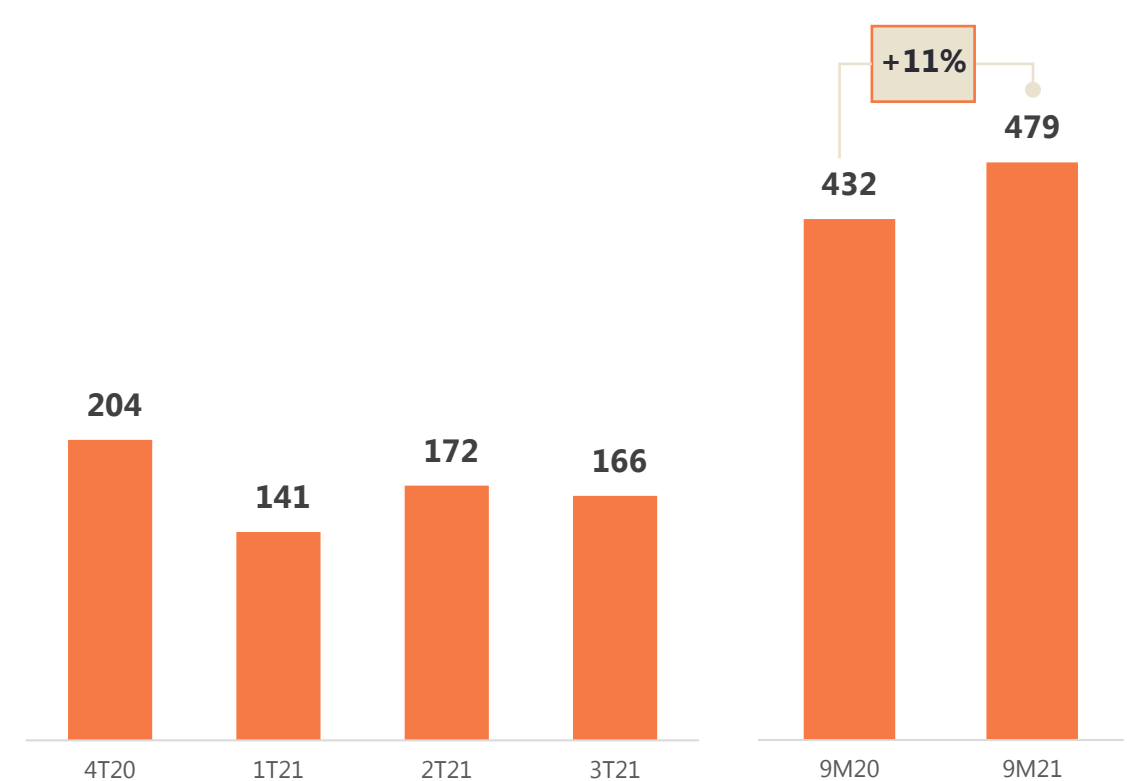
50% do land bank em projetos de luxo e alto padrão, com unidades maiores que 100m²

Projetos Média-Alta

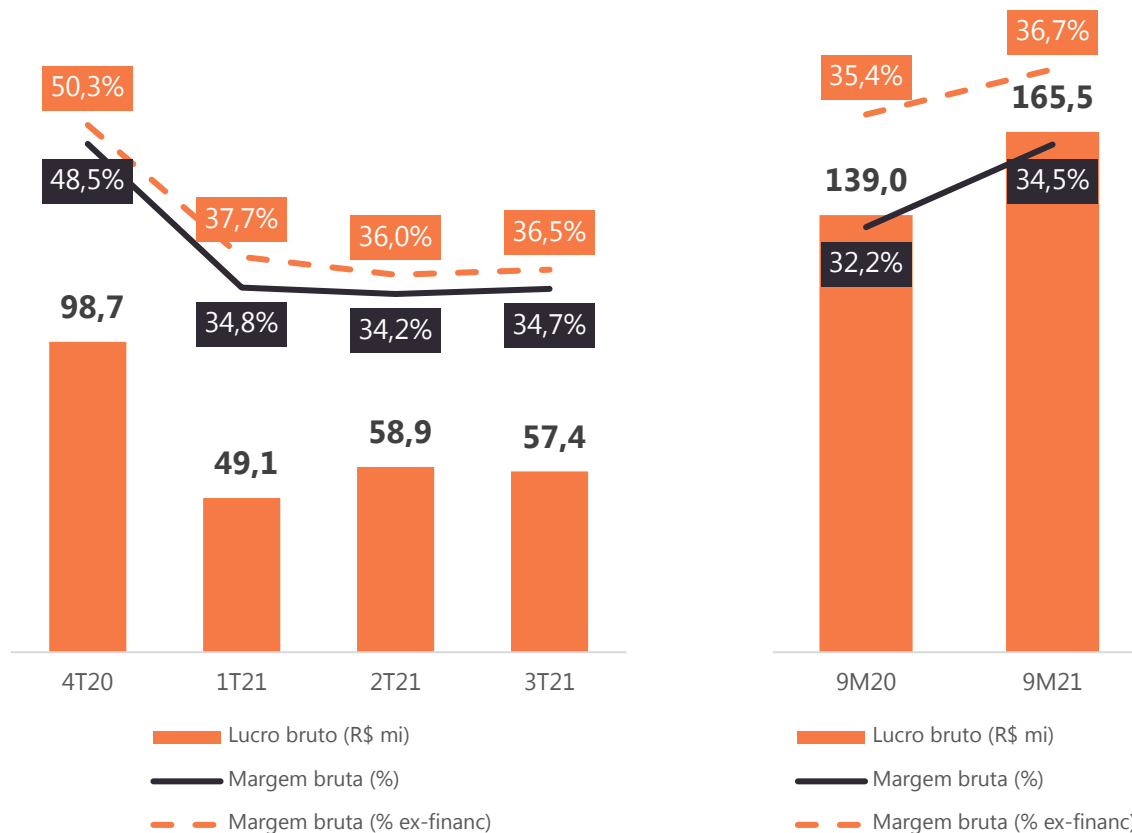
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ milhões)



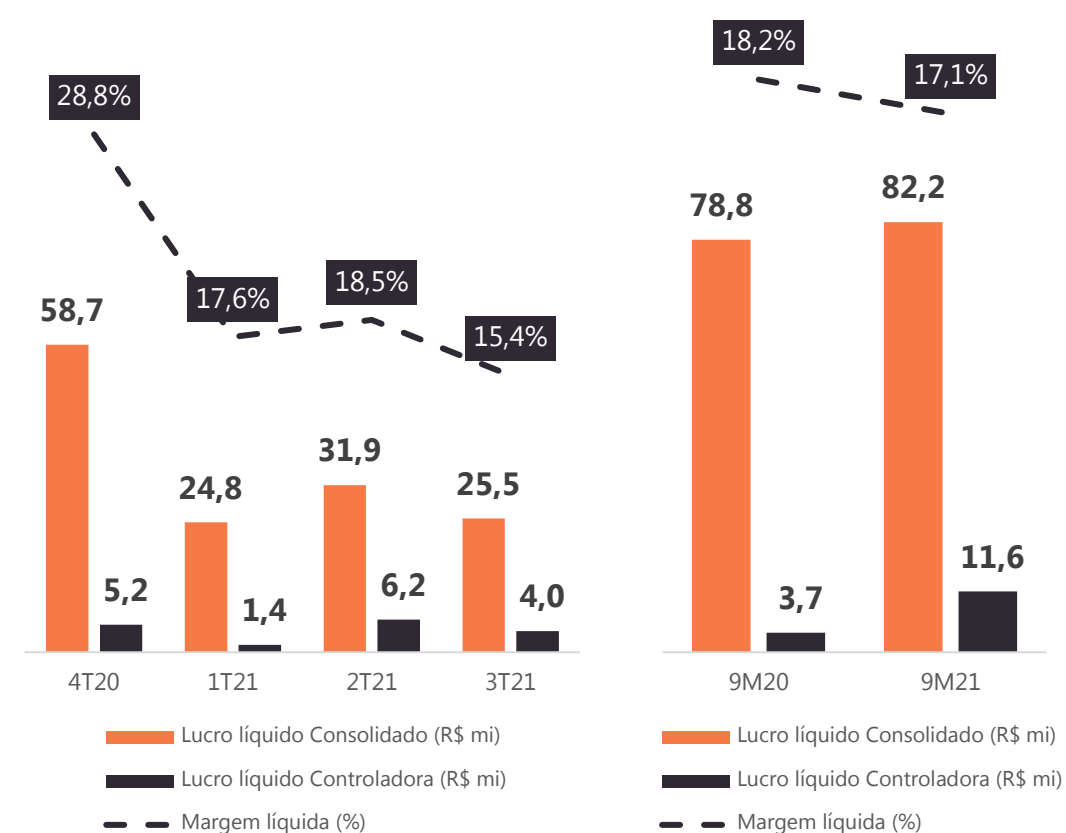
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO (R\$ milhões) E MARGEM BRUTA (%)

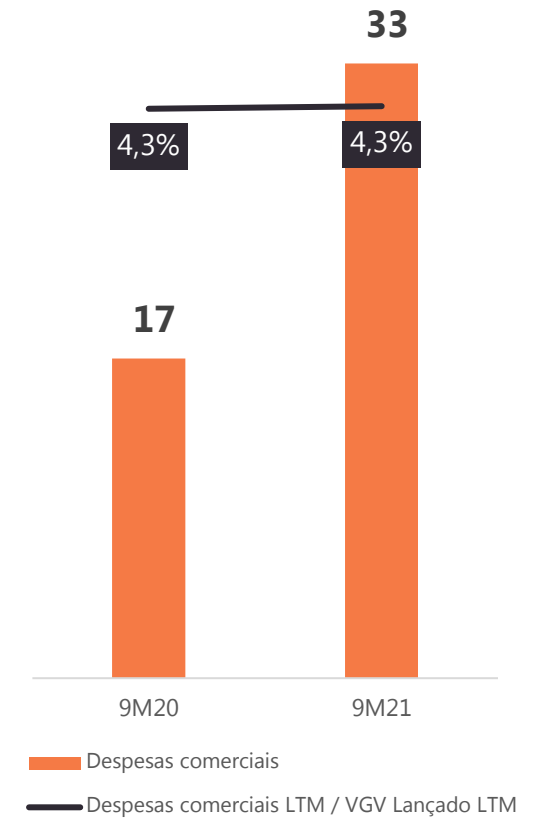
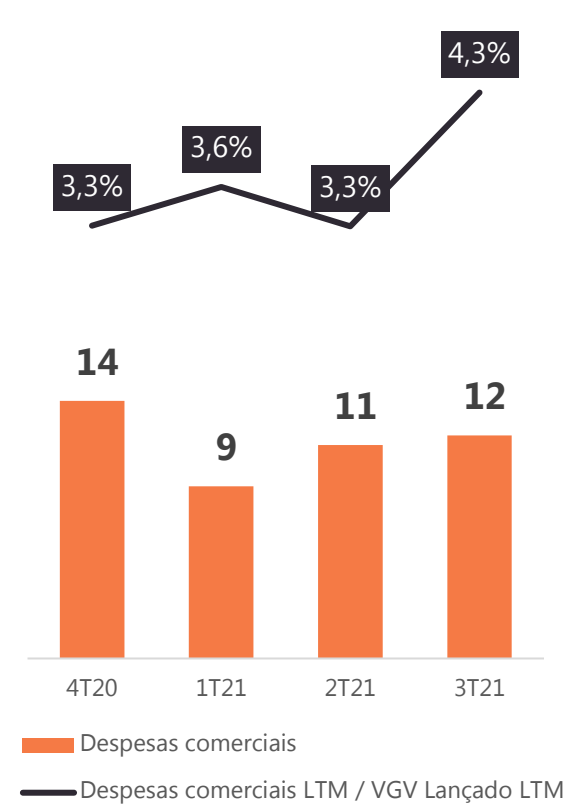
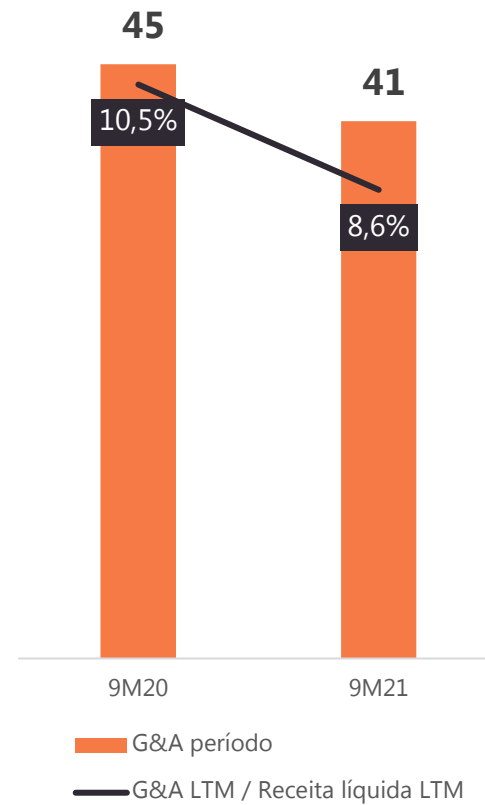
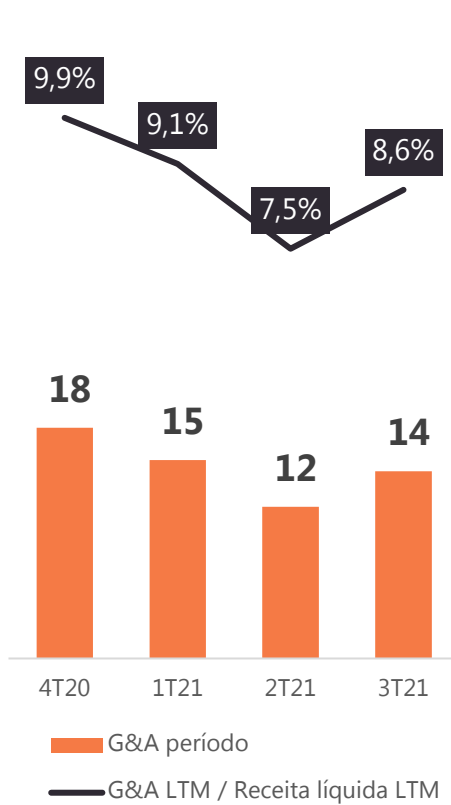


LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões) E MARGEM LÍQUIDA (%)



G&A (R\$ milhões) E G&A LTM / RECEITA LÍQUIDA LTM (%)

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ milhões) E % VGV LANÇAMENTO LTM



thank you,



DRE GERENCIAL (Em milhares de reais)

DRE GERENCIAL (Em milhares de reais)	CONTROLADORA					
	3T20	3T21	Δ(%)	9M20	9M21	Δ(%)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.424	1.540	-7,6%	5.985	4.919	21,7%
(-) CUSTO DAS VENDAS	-	-	n.m	-	-	n.m
= LUCRO BRUTO	1.424	1.540	-7,6%	5.985	4.919	21,7%
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	14.907	3.777	-74,7%	1.644	10.565	542,8%
Despesas gerais e administrativas	(4.080)	(7.483)	-83,4%	(24.046)	(26.824)	-11,5%
Despesas comerciais	(50)	(1.122)	-2156,2%	(440)	(1.574)	-257,9%
Resultado dos Projetos (Equivalência)	16.510	14.102	-14,6%	22.245	34.745	56,2%
Ganho na venda de participação societária	1.330	930	-30,0%	798	2.617	228,0%
Ganho/Perda na distribuição de lucro	1.198	493	-58,9%	3.087	5.299	71,7%
Outras receitas / despesas	-	(3.143)	0,0%	-	(3.698)	0,0%
=LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	16.331	5.317	-67,4%	7.629	15.484	103,0%
(+/-) RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(1.151)	(1.324)	-15,1%	(2.745)	(3.902)	-42,2%
= RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IR E CSLL	15.180	3.993	-73,7%	4.884	11.582	137,1%
(-) Provisão para IR e CSLL	(249)	-	100,0%	(1.144)	0	100,0%
(=) RESULTADO LÍQUIDO CONTÁBIL	14.932	3.993	-73,3%	3.740	11.582	209,7%
% ROE (Ex Minoritários)	-8,2%	27,8%	-36,0 p.p	-8,2%	27,8%	-36,0 p.p
Patrimônio líquido médio	52.007	63.571	22,2%	52.007	63.571	22,2%



DRE GERENCIAL (Em milhares de reais)

	CONSOLIDADO					
	3T20	3T21	Δ(%)	9M20	9M21	Δ(%)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	185.553	165.673	-10,7%	432.193	479.280	10,9%
(-) CUSTO DAS VENDAS	(126.377)	(108.228)	14,4%	(293.189)	(313.797)	-7,0%
= LUCRO BRUTO	59.176	57.446	-2,9%	139.004	165.483	19,0%
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(4.000)	(26.612)	-565,4%	(47.648)	(69.389)	-45,6%
Despesas gerais e administrativas	(5.233)	(15.190)	-190,3%	(42.135)	(42.575)	-1,0%
Despesas comerciais	(6.583)	(11.913)	-81,0%	(16.907)	(32.501)	-92,2%
Resultado dos Projetos (Equivalência)	4.143	6	-99,8%	4.518	1.398	-69,1%
Ganho na venda de participação societária	1.330	930	-30,0%	798	2.617	228,0%
Ganho/Perda na distribuição de lucro	2.520	1.173	-53,5%	6.610	8.167	23,5%
Outras receitas / despesas	(177)	(1.618)	-814,1%	(533)	(6.494)	-1118,4%
=LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	55.177	30.834	-44,1%	91.356	96.094	5,2%
(+/-) RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(3.059)	(1.586)	48,1%	(2.366)	(3.207)	-35,5%
= RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IR E CSLL	52.118	29.248	-43,9%	88.990	92.886	4,4%
(-) Provisão para IR e CSLL	(4.043)	(3.749)	7,3%	(10.213)	(10.719)	-5,0%
(=) RESULTADO LÍQUIDO CONTÁBIL	48.075	25.499	-47,0%	78.776	82.168	4,3%
% MARGEM BRUTA	31,9%	34,7%	-2,8 p.p	32,2%	34,5%	-2,4 p.p
% DG&A	-2,8%	-9,2%	6,3 p.p	-9,7%	-8,9%	-0,9 p.p
% DESPESAS COMERCIAIS	-3,5%	-7,2%	3,6 p.p	-3,9%	-6,8%	2,9 p.p
% MARGEM EBITDA	27,0%	16,5%	10,5 p.p	17,6%	17,7%	0,0 p.p
% MARGEM LÍQUIDA (Ex Minoritários)	25,9%	15,4%	10,5 p.p	18,2%	17,1%	1,1 p.p
% ROE (Ex Minoritários)	26,9%	48,3%	-21,4 p.p	26,9%	48,3%	-21,4 p.p
Patrimônio líquido médio	297.232	292.440	-1,6%	297.232	292.440	-1,6%

ATIVO (R\$ 000)	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021
Caixa e equivalentes de caixa	103.978	100.337	114.849	125.665
Caixa restrito	18.066	18.169	18.311	18.541
Contas a receber de clientes	220.612	186.407	238.020	256.640
Estoque de imóveis a comercializar	510.052	514.498	567.634	565.899
Partes relacionadas	-	-	-	-
Adiantamentos diversos	7.162	6.694	7.390	7.733
Impostos diferidos a recuperar	834	3.101	2.355	3.127
Impostos a recuperar	-	-	-	-
Despesas antecipadas	5.463	9.558	11.151	9.739
Outros créditos	2.058	1.800	2.699	3.513
Ativo Circulante	868.225	840.564	962.409	990.857
Contas a receber de clientes	129.708	141.412	80.755	81.600
Créditos com Coligadas	107.121	110.243	120.309	92.817
Despesas antecipadas	4.161	1.600	1.772	1.448
Outros créditos	1.902	12	12	779
Investimentos em controladas coligadas	6.179	6.304	7.570	8.793
Imobilizado	11.918	12.260	14.478	16.425
Intangível	140	128	116	105
Ativo Não Circulante	261.129	271.959	225.012	201.967
Total do Ativo	1.129.354	1.112.523	1.187.421	1.192.824

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021
Fornecedores	40.273	35.718	38.307	38.483
Empréstimos e financiamentos	26.874	32.805	6.852	29.839
Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.727	11.468	9.730	4.303
Impostos, taxas e contribuições a recolher	3.803	3.365	4.364	4.245
Provisões sociais	2.475	2.956	2.481	3.588
Obrigações com Coligadas	58.055	121.641	3.809	8.622
Conta corrente de consórcios	34.255	36.059	38.466	36.752
Adiantamento de clientes	105.659	119.334	170.827	199.313
Impostos e contribuições diferidos	5.884	4.379	5.736	5.779
Demais contas	14.950	12.215	6.695	6.011
Passivo Circulante	297.955	379.940	287.267	336.935
Empréstimos e financiamentos	277.834	249.391	305.492	316.435
Impostos e contribuições diferidos	5.184	5.655	3.230	3.264
Adiantamento de clientes	98.130	98.930	167.261	156.726
Conta corrente de consórcios	52.962	49.141	49.850	53.164
Obrigações com Coligadas	66.969	60.774	78.799	55.263
Provisão para riscos	7.573	8.113	7.586	8.234
Passivo Exigível a Longo Prazo	508.652	472.004	612.218	593.086
Capital social	129.921	129.921	129.921	129.921
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Transações com Acionistas	(680)	(680)	(680)	(680)
Reservas de Capital	20.056	20.059	20.059	20.056
Lucros/Prejuízos Acumulados	(88.544)	(87.170)	(80.956)	(76.962)
Reserva de lucros	2	2	2	2
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	57.780	59.157	65.371	69.362
Participação dos não controladores	264.967	201.422	222.565	193.441
Patrimônio Líquido	322.747	260.579	287.936	262.803
Passivo e Patrimônio Total	1.129.354	1.112.523	1.187.421	1.192.824

Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	153.804	44,4%
CRI/CCB - Projetos	95.175	27,5%
Debêntures Corporativas	88.429	25,5%
Outras Dívidas Corporativas	8.866	2,6%
Dívida Bruta	346.274	100,0%
Caixa e Disponibilidades	125.665	
Dívida Líquida	220.609	
Patrimônio Líquido	262.803	
Dívida Líquida / PL	83,9%	