

**RELEASE DE
RESULTADOS**
3T22 / 9M22

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

30
ANOS
PACAEMBU

VICTOR ALMEIDA
Co-CEO

FERNANDO ALMEIDA
Co-CEO

CESAR FAIM
CFO e DRI

FERNANDO XIMENES
Gerente FP&A e RI

CARLOS YAMASHITA
Coordenador de RI

11 3236 4141
ri@pacaembu.com
ri.pacaembu.com

PACAEMBU



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

São Paulo, 8 de novembro de 2022 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com foco no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares do programa “Casa Verde e Amarela”, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2022 e 9 meses do ano.

PACAEMBU APRESENTA CRESCIMENTO NA RECEITA LÍQUIDA E VENDAS LÍQUIDAS NO 3T22 E 9M22

Receita Líquida

9M22: R\$ 638,6 milhões
(+36,1% sobre 9M21)
3T22: R\$ 266,2 milhões
(+60,2% sobre 3T21)

Lucro Líquido

9M22: R\$ 16,8 milhões
(-44,9% sobre 9M21)
3T22: R\$ 14,6 milhões
(+61,0% sobre 3T21)

Vendas Líquidas

9M22: R\$ 725,8 milhões
(+89,5% sobre 9M21)
3T22: R\$ 256,0 milhões
(+100,1% sobre 3T21)



INTEC
ELEITA EM 2022
COMO A 2ª MAIOR
CONSTRUTORA DO
BRASIL



ISTOÉ DINHEIRO
ELEITA 5 VEZES A
MELHOR CONSTRUTORA
DO BRASIL



REVISTA
EXAME
MELHORES E MAIORES



GREAT PLACE
TO WORK
CERTIFICADA PELA GPTW

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O 9M22 foi o melhor em vendas líquidas nos últimos 4 anos. Foram 5.128 unidades vendidas (+67,1% sobre 9M21) com VGV de R\$ 725,8 milhões (+89,5% sobre 9M21). No 3T22 foram 1.660 unidades comercializadas (+67,8% sobre 3T21) com VGV de R\$ 256,0 milhões (+100,1% sobre 3T21).

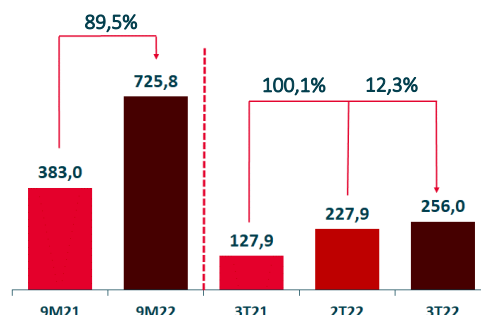
A velocidade de vendas sobre a oferta refletida na VSO atingiu 71,8% no 9M22 (+1,1 p.p. sobre 9M21) e 47,3% no 3T22 (+2,7 p.p. sobre 3T21).

Os indicadores operacionais atestam a resiliência do mercado de atuação da Pacaembu, visto que o crescimento do volume de vendas e VSO no 9M22 ocorreram mesmo com a elevação em 19% do preço médio dos imóveis CVA ⁽¹⁾ em relação ao 9M21.

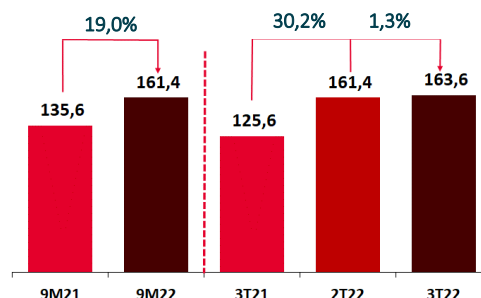
A receita líquida no 9M22 alcançou R\$ 638,6 milhões, crescimento de 36,1% sobre 9M21. No 3T22 foram R\$ 266,2 milhões, uma elevação de 60,2% sobre 3T21.

Com eficiência e despesas controladas, no 3T22, a companhia apresentou crescimento de 61,0% de seu lucro líquido comparado com o 3T21 e geração de caixa de R\$ 5,6 milhões, atingindo R\$ 112,9 milhões de caixa líquido ex-dívida de produção ⁽²⁾ correspondendo a 29,2% sobre o PL.

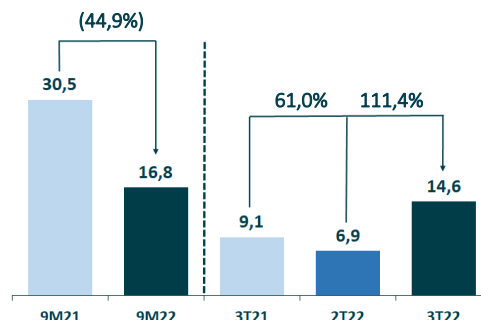
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ Milhões)



VENDAS – PREÇO MÉDIO DOS IMÓVEIS – CVA (1)



LUCRO LÍQUIDO (R\$ Milhões)

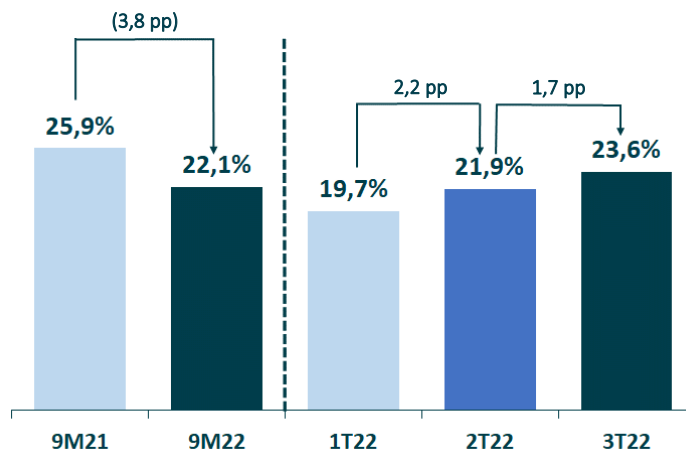


(1) Valor incluindo o terreno e considerando somente os empreendimentos vinculados ao programa Casa Verde e Amarela.

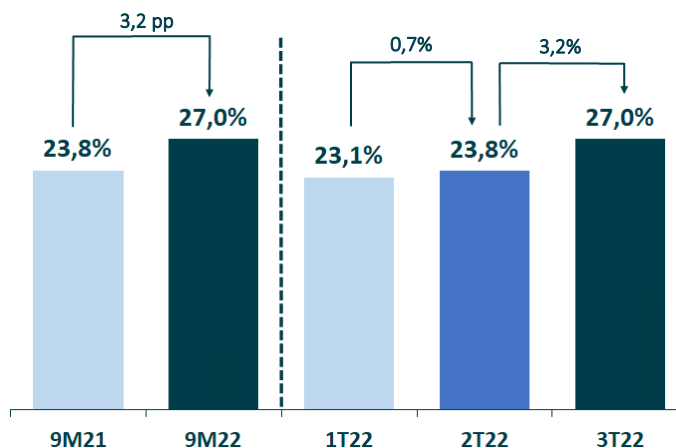
(2) Caixa Líquido ex-dívida de produção = Caixa Bruto deduzido do endividamento financeiro corporativo e arrendamento mercantil

As margens brutas ajustadas ⁽¹⁾ apresentaram declínio de 3,8 pontos percentuais no 9M22 em relação ao 9M21, decorrente majoritariamente de ajustes orçamentários no custo das obras em virtude das altas de preço dos materiais refletidas na inflação do setor.

Entretanto, o 3T22 registrou variação positiva de 1,7 ponto percentual na margem bruta ajustada em relação ao 2T22, que por sua vez já tinha crescido 2,2 pontos percentuais sobre o 1T22, refletindo o início da captura da elevação do preço médio dos imóveis CVA na margem.



O incremento no preço médio também está refletindo na evolução de 3,2 pontos percentuais da margem bruta do REF (Resultado do Exercício Futuro) do 3T22 em relação ao 2T22, que por sua vez já tinha crescido 0,7 ponto percentual, demonstrando um valor de venda mais alinhado à nova realidade dos custos para execução das obras.



Assim, no 3T22 apresentamos lucro líquido de R\$ 14,6 milhões, 111,4% superior ao 2T22 e 61,0% maior que o 3T21. No acumulado do 9M22, o lucro líquido de R\$ 16,8 milhões ainda foi 44,9% inferior ao 9M21.

Encerramos o 9M22 com uma posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 240,8 milhões e caixa líquido ex-dívida de produção ⁽²⁾ de R\$ 112,9 milhões, equivalente a 29,2% do Patrimônio Líquido.

Aproveitamos esse espaço também para agradecer o empenho de nossos colaboradores e o visível alinhamento de todos com o planejamento estratégico da Pacaembu. Continuamos determinados em relação aos próximos passos, sempre apoiados em nossa estratégia de foco e eficiência operacional para continuarmos proporcionando a realização de sonhos para nossos clientes e entregar cada vez mais valor para nossos acionistas.

(1) Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.
 (2) Caixa Líquido ex-dívida de produção = Caixa Bruto deduzido do endividamento financeiro corporativo e arrendamento mercantil



PERFIL CORPORATIVO

Fundada em 1991, a Pacaembu é atualmente uma das maiores especialistas no desenvolvimento e construção de empreendimentos de casas térreas, padronizadas e não geminadas, em bairros planejados com infraestrutura completa, na sua maioria localizados em municípios do interior do estado de São Paulo e do Paraná.

Sempre focada no interior do estado de São Paulo, onde já está estabelecida nas principais cidades, no ano de 2021, iniciamos nossa expansão de atividades para o Paraná com o lançamento de empreendimentos nas cidades de Londrina/PR, Ponta Grossa/PR e Arapongas/PR. Assim, ao longo de sua existência, a Companhia lançou projetos localizados em cerca de 47 cidades, sendo 43 no estado de São Paulo, 3 no Paraná e 1 em Goiás.

CERTIFICAÇÃO

Em setembro de 2022 o nosso empreendimento Fenhouse localizado em São José de Rio Preto/SP, único no modelo SBPE, recebeu certificado de Selo Casa Azul + da Caixa Econômica Federal.

O objetivo da certificação é reconhecer e incentivar a adoção de soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, assim como o uso racional dos recursos naturais na produção de empreendimentos a serem executados no âmbito dos programas habitacionais operacionalizados pela instituição. Para a obtenção do selo, são avaliados 51 critérios distribuídos nas categorias “Qualidade Urbana e Bem-Estar”, “Eficiência Energética e Conforto Ambiental”, “Gestão Eficiente da Água”, “Produção Sustentável”, “Desenvolvimento Social” e “Inovação”. Segundo a Caixa, sua aplicação também busca promover a conscientização de empreendedores e moradores sobre os benefícios sociais e econômicos das construções sustentáveis, considerando a redução do custo de manutenção das construções e das despesas mensais de seus usuários.



DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destques	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Destques Operacionais								
Lançamentos - Fases de Empreendimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾	709,9	470,0	51,1%	267,0	226,0	18,1%	165,6	61,2%
Vendas (R\$ milhões) ⁽¹⁾	725,8	383,0	89,5%	256,0	227,9	12,3%	127,9	100,1%
VSO (%) ⁽¹⁾	71,8%	70,7%	1,1 p.p	47,3%	49,6%	-2,3 p.p	44,6%	2,7 p.p
Landbank (R\$ milhões) ⁽¹⁾	9.188,8	9.998,9	-8,1%	9.188,8	9.765,9	-5,9%	9.998,9	-8,1%
Destques Financeiros (em R\$ milhões)								
Receita Líquida	638,6	469,1	36,1%	266,2	219,6	21,2%	166,1	60,2%
Lucro Bruto	138,0	121,6	13,5%	61,1	47,1	29,8%	41,7	46,7%
Margem Bruta (%)	21,6%	25,9%	-4,3 p.p	23,0%	21,4%	1,6 p.p	25,1%	-2,1 p.p
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	141,0	121,6	15,9%	62,7	48,1	30,4%	41,7	50,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	22,1%	25,9%	-3,8 p.p	23,6%	21,9%	1,7 p.p	25,1%	-1,5 p.p
EBITDA	32,4	41,5	-21,8%	22,2	12,9	72,3%	12,3	80,1%
Margem EBITDA (%)	5,1%	8,8%	-3,8 p.p	8,3%	5,9%	2,5 p.p	7,4%	0,9 p.p
Resultado Financeiro	7,5	3,9	91,8%	2,3	1,6	43,0%	2,1	5,4%
Lucro Líquido (Prejuízo)	16,8	30,5	-44,9%	14,6	6,9	111,4%	9,1	61,0%
Margem Líquida (%)	2,6%	6,5%	-3,9 p.p	5,5%	3,2%	2,3 p.p	5,5%	0,0 p.p
ROAE	4,5%	8,5%	-4,1 p.p	3,9%	1,9%	2,0 p.p	2,5%	1,4 p.p
NOPAT	9,4	26,6	-64,9%	12,4	5,3	131,6%	6,9	78,1%
ROIC	3,4%	15,0%	-11,7 p.p	4,6%	1,9%	2,7 p.p	3,5%	1,1 p.p
Receitas a Apropriar	352,6	217,1	62,4%	352,6	356,8	-1,2%	217,1	62,4%
Resultados a Apropriar	91,9	50,1	83,3%	91,9	81,8	12,4%	50,1	83,3%
Margem de Resultados a Apropriar	27,0%	23,8%	3,1 p.p	27,0%	23,8%	3,2 p.p	23,8%	3,1 p.p
Caixa e Disponibilidades	240,8	279,6	-13,9%	240,8	235,9	2,1%	279,6	-13,9%
Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção ⁽³⁾	112,9	146,4	-22,9%	112,9	107,3	5,2%	146,4	-22,9%
Varição de Caixa Líquido Ajustado por Dividendos ⁽⁴⁾	12,8	(49,5)	-125,9%	5,6	25,7	-78,3%	(55,3)	-110,1%
Patrimônio Líquido Consolidado	386,3	376,6	2,6%	386,3	370,5	4,3%	376,6	2,6%
Caixa Líquido / PL Consolidado (%)	29,2%	38,9%	-9,6 p.p	29,2%	29,0%	0,3 p.p	38,9%	-9,6 p.p

(1) Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

(2) Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

(3) Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito, descontados os valores de Empréstimos e Financiamentos Corporativos e Arredamento Mercantis.

(4) Varição do Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção no período, ajustado pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio registrados no fluxo de caixa

LANÇAMENTOS

No 9M22, lançamos 26 fases comerciais totalizando 4.738 unidades (+31,0% sobre o 9M21), correspondendo a um VGV Pacaembu de R\$ 709,9 milhões (+51,1% sobre o 9M21). O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 9M22 atingiu R\$ 158,6 mil com evolução de 13,8% em relação ao 9M21.

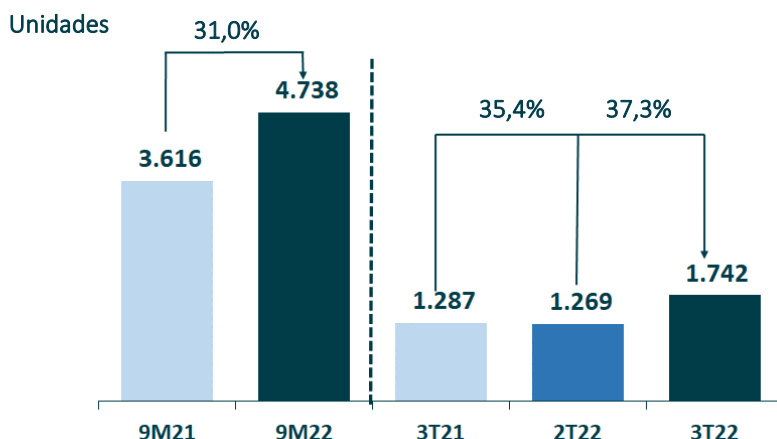
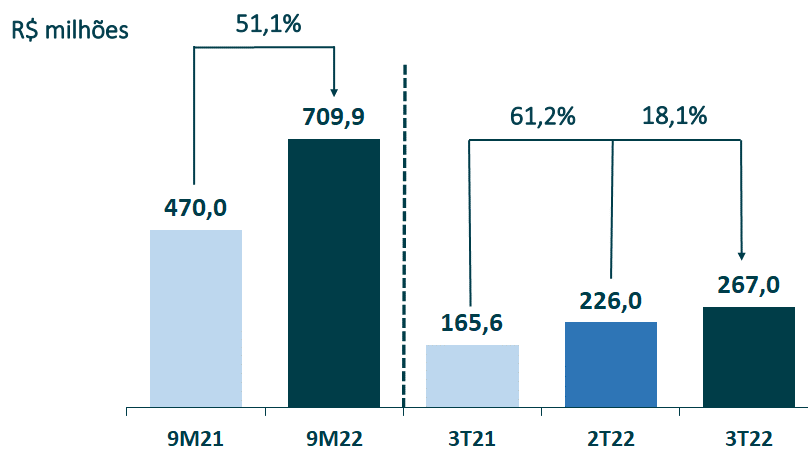
No 3T22, lançamos 8 fases comerciais totalizando 1.742 unidades (+35,4% sobre o 3T21), correspondendo a um VGV Pacaembu de R\$ 267,0 milhões (+61,2% sobre o 3T21). O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 3T22 atingiu R\$ 171,1 mil com evolução de 17,2% em relação ao 3T21.

Lançamentos Comerciais ⁽¹⁾	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Número de Fases de Empreendimentos	26	22	18,2%	8	9	-11,1%	9	-11,1%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	709,9	470,0	51,1%	267,0	226,0	18,1%	165,6	61,2%
VGV 100% ^(*) (em R\$ milhões)	798,0	538,9	48,1%	296,9	250,1	18,7%	178,9	66,0%
Quantidade de Unidades	4.738	3.616	31,0%	1.742	1.269	37,3%	1.287	35,4%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	149,8	130,0	15,3%	153,3	178,1	-13,9%	128,7	19,1%
Preço Médio 100% ^(*) (em R\$ mil)	168,4	149,0	13,0%	170,4	197,1	-13,5%	139,0	22,6%
Preço Médio dos Imóveis CVA ^(**) (em R\$ mil)	158,6	139,3	13,8%	171,1	159,0	7,6%	146,0	17,2%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(*) valor total incluindo o valor do terreno pago diretamente ao proprietário pela Caixa Econômica Federal

(**) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Casa Verde e Amarela





Destaques nos Lançamentos no 9M22

Vida Nova Botucatu 2

Lançamos em julho o primeiro módulo do empreendimento localizado na cidade de Botucatu/SP, com 217 unidades (R\$ 30,3 milhões em VGV), sendo vendido 169 unidades (77,9% do total) nos 3 primeiros meses de comercialização.



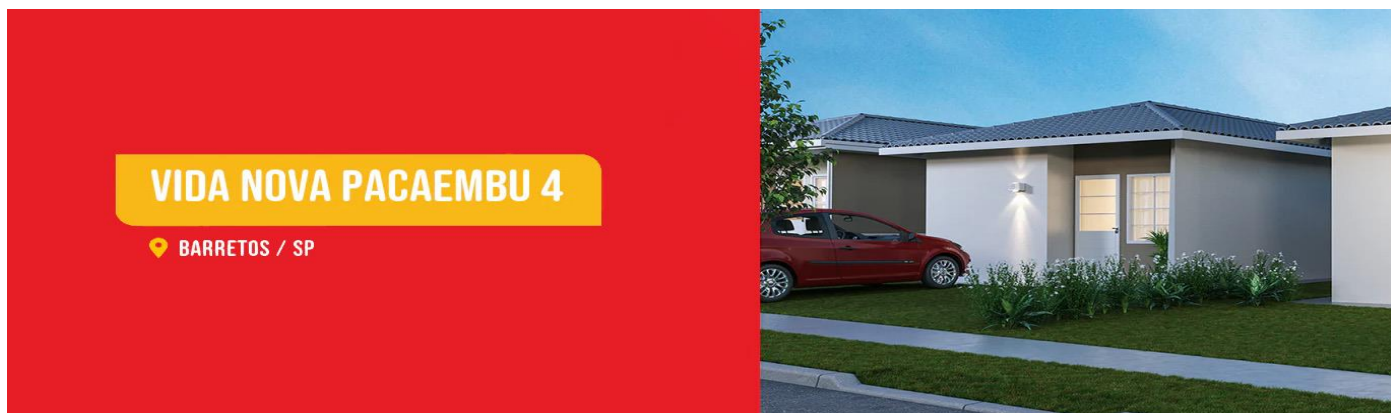
Vida Nova Pacaembu 3

Lançamos em maio o primeiro módulo do empreendimento localizado na cidade de Presidente Prudente/SP, com 214 unidades (R\$ 33,7 milhões em VGV), sendo vendido 150 unidades (70,1% do total) nos 2 primeiros meses de comercialização.



Vida Nova Pacaembu 4

Lançamos em março o primeiro módulo do empreendimento localizado na cidade de Barretos/SP, com 312 unidades (R\$ 41,0 milhões em VGV), que foram vendidas na sua totalidade em 4 meses.



Residencial Nova Tatuí

Lançamos em janeiro o módulo 2 do empreendimento na cidade de Tatuí/SP, com 174 unidades (R\$ 24,0 milhões em VGV), sendo vendido 152 unidades (87,4% do total) nos 3 primeiros meses de comercialização.



Vida Nova Lins 3

Lançamos em janeiro o módulo 2 na cidade de Lins/SP, com 154 unidades (R\$ 18,5 milhões em VGV), sendo vendido 134 unidades (87,0% do total) nos 3 primeiros meses de comercialização.



VENDAS LÍQUIDAS

No 9M22, foram 5.128 unidades vendidas (+67,1% sobre o 9M21) com VGV Pacaembu de R\$ 725,8 milhões (+89,5% sobre o 9M21). O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 9M22 atingiu R\$ 161,4 mil com evolução de 19,0% em relação ao 9M21.

No 3T22, foram 1.660 unidades vendidas (+67,8% sobre o 3T21) com VGV Pacaembu de R\$ 256,0 milhões (+100,1% sobre o 3T21). O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 3T22 atingiu R\$ 163,6 mil com evolução de 30,2% em relação ao 3T21.

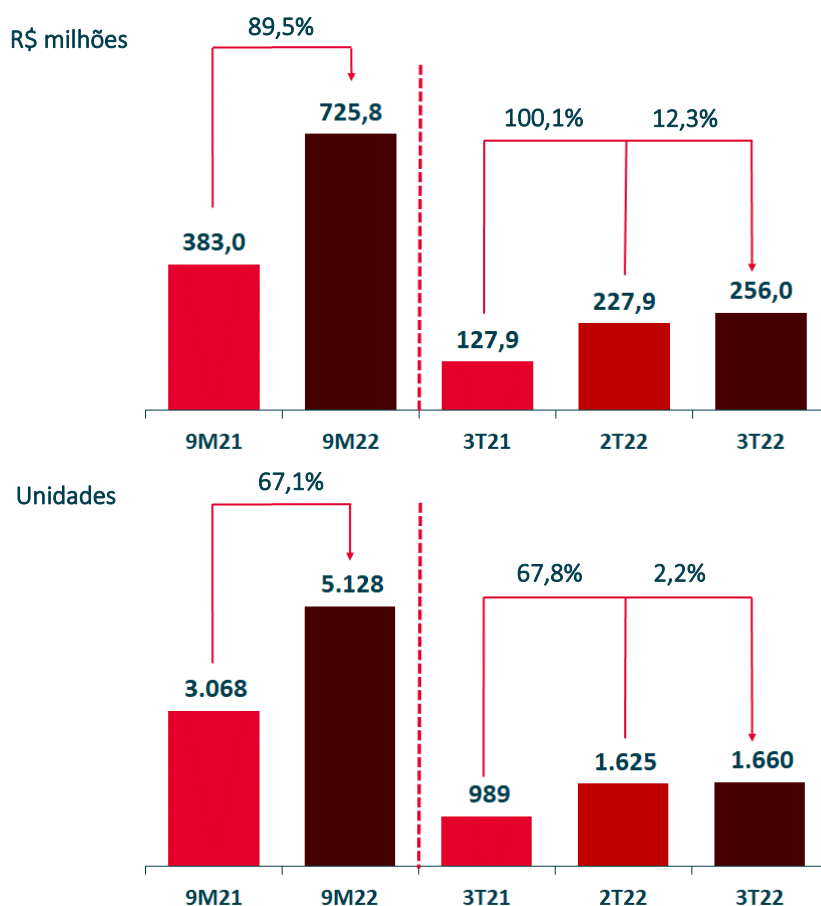
Salientamos que nossas vendas são reconhecidas contabilmente somente após a contratação do financiamento pelo mutuário (comprador) junto à Caixa Econômica Federal, com exceção do projeto Fenhouse, que não se enquadra no programa Casa Verde e Amarela, e suas vendas são contabilizadas com a assinatura dos Contratos de Compra e Venda. (antes do financiamento pelo mutuário junto ao agente financeiro).

Vendas Líquidas ⁽¹⁾	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	725,8	383,0	89,5%	256,0	227,9	12,3%	127,9	100,1%
VGV 100% ^(*) (em R\$ milhões)	858,7	426,0	101,5%	283,2	278,0	1,9%	129,2	119,3%
Número de unidades	5.128	3.068	67,1%	1.660	1.625	2,2%	989	67,8%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	141,5	124,8	13,4%	154,2	140,3	9,9%	129,4	19,2%
Preço Médio 100% ^(*) (em R\$ mil)	167,4	138,9	20,6%	170,6	171,1	-0,3%	130,6	30,7%
Preço Médio dos Imóveis CVA ^(**) (em R\$ mil)	161,4	135,6	19,0%	163,6	161,4	1,3%	125,6	30,2%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

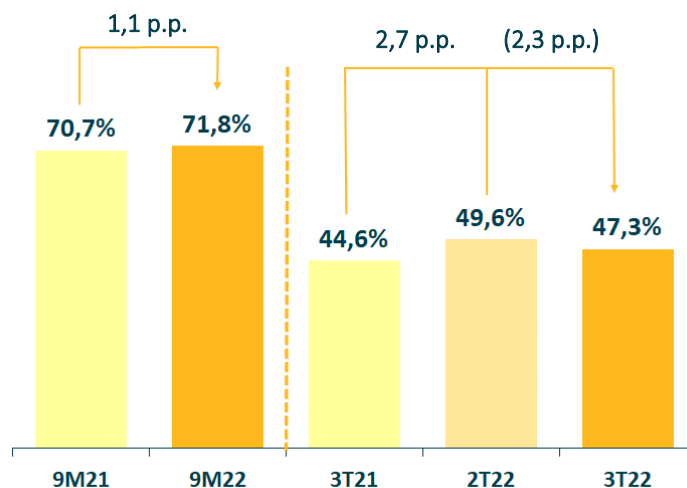
(*) valor total incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros

(**) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Casa Verde e Amarela



VELOCIDADE SOBRE A OFERTA - VSO

No 9M22 a VSO foi de 71,8%, sendo 1,1 p.p. superior ao 9M21 e no 3T22 foi 47,3%, sendo 2,7p.p. maior que o 3T21.



UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES E EM CONSTRUÇÃO

No 9M22 foram entregues 2.595 unidades habitacionais, diminuição de 43,4% sobre o 9M21.

No 3T22 foram entregues 1.008 unidades, redução de 31,1% sobre o 3T21.

Ao final do 3T22 temos 8.567 unidades habitacionais em construção.

Empreendimentos Entregues	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Quantidade de empreendimentos	6	9	-33,3%	3	2	50,0%	4	-25,0%
Número de unidades habitacionais	2.595	4.585	-43,4%	1.008	1.283	-21,4%	1.462	-31,1%
VGv (em R\$ milhões)	320,8	523,0	-38,7%	133,2	154,5	-13,8%	150,9	-11,7%
Nº unidades habitacionais entregues na história da Companhia	68.315	62.838	8,7%	68.315	67.307	1,5%	62.838	8,7%

ESTOQUES

Ao final do 3T22 nossos estoques totalizaram 1.731 unidades, sendo 1.635 unidades com obras em andamento, ou seja, 94,5% das unidades estão em fase de construção. Entre as 96 unidades com obras concluídas, 89 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto. O valor de mercado dos estoques correspondeu a R\$ 285,1 milhões.

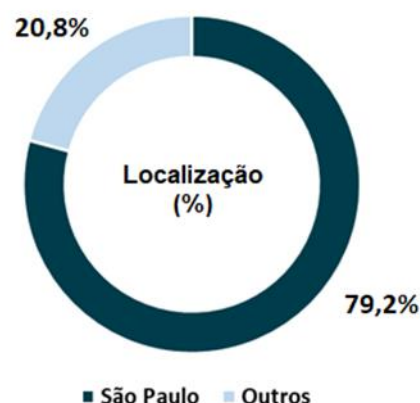
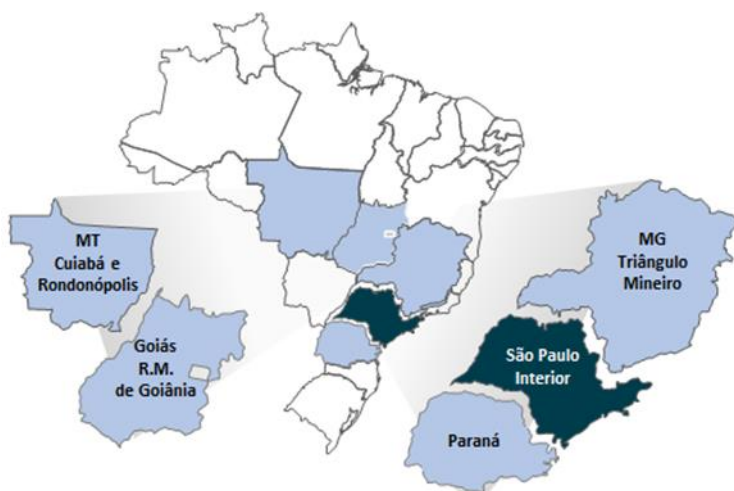
Estoques	3T22	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	1.635	274,4
Obras Concluídas	96	10,7
Total	1.731	285,1

LANDBANK

O Landbank no 9M22 totalizou 63.766 unidades com VGV estimado de R\$ 9,2 bilhões, sendo 8,1% inferior ao 9M21.

Landbank	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Número de Unidades	63.766	77.904	-18,1%	63.766	71.423	-10,7%	77.904	-18,1%
VGV (em R\$ milhões)	9.188,8	9.998,9	-8,1%	9.188,8	9.765,9	-5,9%	9.998,9	-8,1%
Preço Médio (R\$ mil)	144,1	128,3	12,3%	144,1	136,7	5,4%	128,3	12,3%

O mapa a seguir demonstra a localização do nosso Landbank no 9M22.

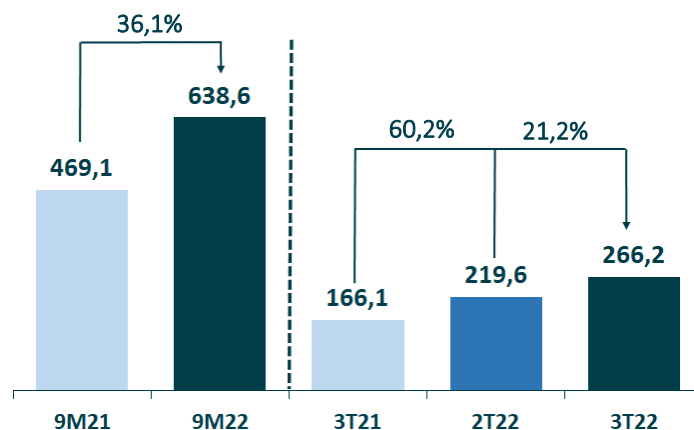


RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

A receita líquida no 9M22 alcançou R\$ 638,6 milhões, registrando crescimento de 36,1% sobre 9M21. No 3T22 foram R\$ 266,2 milhões, correspondendo uma elevação de 60,2% sobre 3T21.

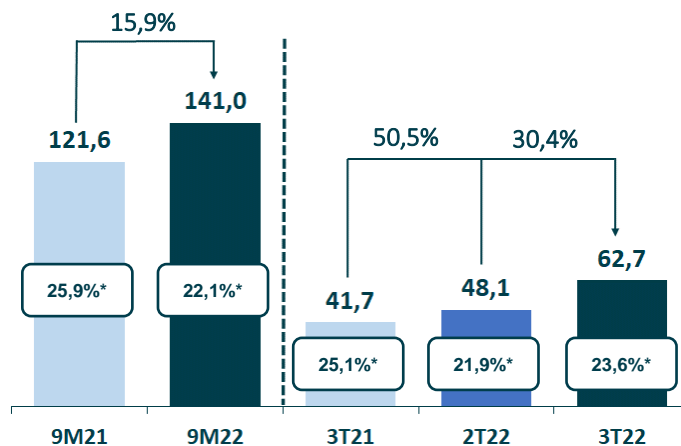
Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	638,6	469,1	36,1%	266,2	219,6	21,2%	166,1	60,2%
Lucro Bruto	138,0	121,6	13,5%	61,1	47,1	29,8%	41,7	46,7%
Margem Bruta	21,6%	25,9%	-4,3 p.p	23,0%	21,4%	1,6 p.p	25,1%	-2,1 p.p
Lucro Bruto Ajustado*	141,0	121,6	15,9%	62,7	48,1	30,4%	41,7	50,5%
Margem Bruta Ajustada	22,1%	25,9%	-3,8 p.p	23,6%	21,9%	1,7 p.p	25,1%	-1,5 p.p

(*) Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.





O lucro bruto ajustado totalizou R\$ 141,0 milhões no 9M22 sendo 15,9% superior ao 9M21. As margens brutas ajustadas apresentaram declínio de 3,8 pontos percentuais no 9M22 sobre 9M21, decorrente majoritariamente de ajustes orçamentários no custo das obras em virtude das altas de preço dos materiais refletidas na inflação do setor. Entretanto, o 3T22 já registrou variação positiva de 1,7 ponto percentual na margem bruta ajustada em relação ao 2T22, correspondendo ao segundo trimestre consecutivo de elevação na margem bruta ajustada da companhia.

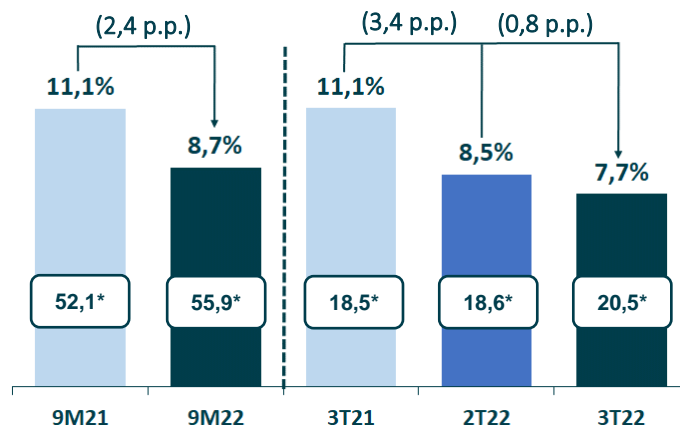


*Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 9M22 corresponderam a 8,7% da receita operacional líquida, sendo 2,4 pontos percentuais de redução em relação ao 9M21. No 3T22 as despesas representaram 7,7% da receita operacional líquida, sendo 3,4 pontos percentuais de redução em comparação ao 3T21.

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	638,6	469,1	36,1%	266,2	219,6	21,2%	166,1	60,2%
Vendas em VGV	725,8	383,0	89,5%	256,0	227,9	12,3%	127,9	100,1%
Desp. Gerais e Adm. (G&A)	(55,9)	(52,1)	7,3%	(20,5)	(18,6)	9,9%	(18,5)	10,7%
G&A / Rec. Oper. Líquida	8,7%	11,1%	-2,4 p.p.	7,7%	8,5%	-0,8 p.p.	11,1%	-3,4 p.p.
G&A / Vendas (em VGV)	7,7%	13,6%	-5,9 p.p.	8,0%	8,2%	-0,2 p.p.	14,5%	-6,5 p.p.

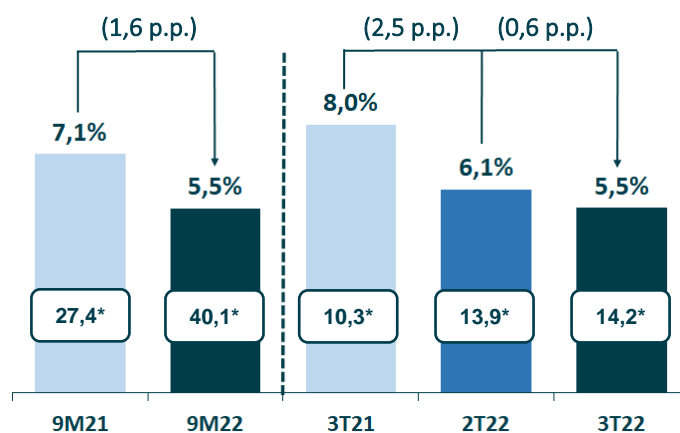


*Despesas G&A em R\$ milhões

DESPESAS COM VENDAS E MARKETING

As despesas com vendas e marketing no 9M22 corresponderam a 5,5% das vendas líquidas, sendo 1,6 ponto percentual de redução em relação ao 9M21. No 3T22 as despesas representaram 5,5% das vendas líquidas, sendo 2,5 pontos percentuais de redução em comparação ao 3T21. Com o aumento no número de lançamentos, estamos criando uma alavancagem operacional em nossas despesas com vendas, convergindo a percentuais mais próximos de nossas médias históricas.

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	638,6	469,1	36,1%	266,2	219,6	21,2%	166,1	60,2%
Vendas em VGV	725,8	383,0	89,5%	256,0	227,9	12,3%	127,9	100,1%
Despesas com Vendas e Marketing	(40,1)	(27,4)	46,5%	(14,2)	(13,9)	2,0%	(10,3)	37,8%
Desp. com Vendas/Receita Oper. Líq.	6,3%	5,8%	0,4 p.p	5,3%	6,3%	-1,0 p.p	6,2%	-0,9 p.p
Desp. com Vendas / Vendas (em VGV)	5,5%	7,1%	-1,6 p.p	5,5%	6,1%	-0,6 p.p	8,0%	-2,5 p.p



*Despesas com Vendas e Marketing em R\$ milhões



OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

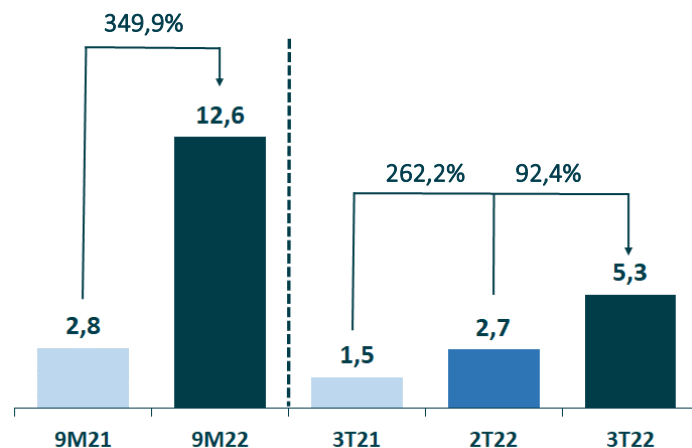
No 9M22 as outras receitas (despesas) operacionais somado a equivalência patrimonial foi negativa em R\$ 12,6 milhões, correspondendo 2,0% das receitas líquidas, aumento de 1,4 ponto percentual em relação ao 9M21.

Os principais ofensores do aumento nas outras receitas (despesas) operacionais foram: (i) a contabilização em set.22 da distribuição de lucros não proporcional no valor de R\$ 1,8 milhões de 2 empresas adquiridas que detinham os terrenos dos projetos Vida Nova Pacaembu – Prudente Fase 3 e Vida Nova Conquista (na cidade de Catanduva/SP) e (ii) o aumento em R\$ 2,5 milhões da provisão para devedores duvidosos.

A redução da equivalência patrimonial decorreu da finalização no 3T21 do projeto da Vibra Capão Redondo, não tendo contribuição no resultado do 9M22.

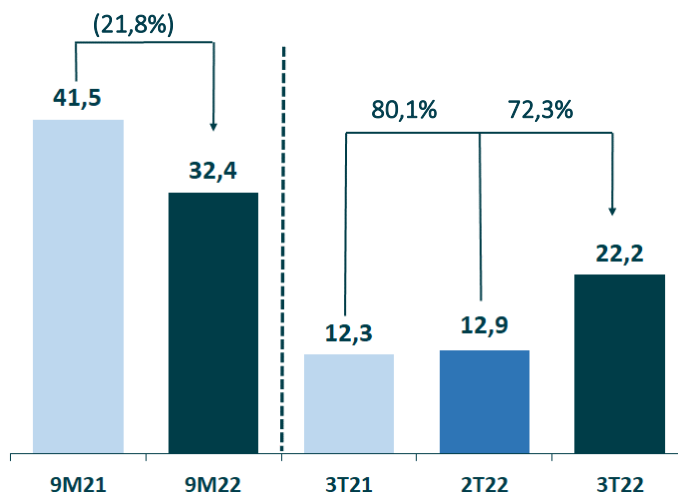
No 3T22 as outras receitas (despesas) operacionais somado a equivalência patrimonial foi negativa em R\$ 5,3 milhões, correspondendo a 2,0% das receitas líquidas, crescimento de 1,1 ponto percentual sobre 3T21

Outras Receitas (Despesas) Operacionais + Equiv. Patrimonial (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(12,2)	(7,9)	54,7%	(5,2)	(2,7)	94,5%	(3,6)	44,2%
Equivalência Patrimonial	(0,4)	5,1	-107,8%	(0,1)	(0,1)	31,1%	2,1	-105,6%
Total	(12,6)	(2,8)	349,9%	(5,3)	(2,7)	92,4%	(1,5)	262,2%
Receita Operacional Líquida	638,6	469,1	36,1%	266,2	219,6	21,2%	166,1	60,2%
Total / Receita Oper. Líquida	2,0%	0,6%	1,4 p.p	2,0%	1,2%	0,7 p.p	0,9%	1,1 p.p



EBITDA

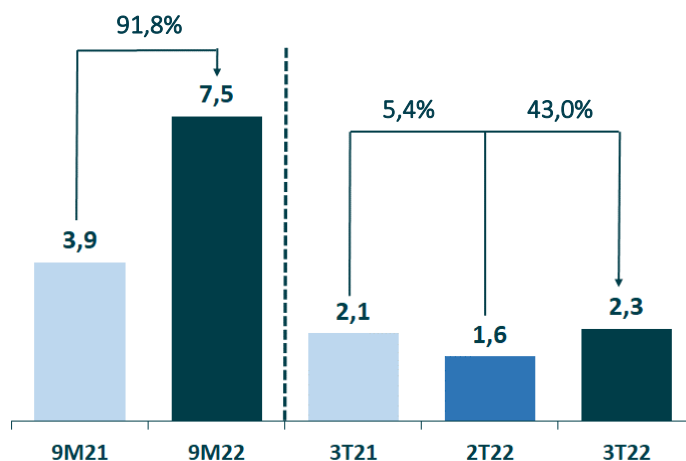
No 9M22 o Ebitda totalizou R\$ 32,4 milhões, redução de 21,8% em relação ao 9M21. Nosso desempenho no 9M22 foi afetado pela diminuição nas margens brutas relacionadas a pressão inflacionária nos insumos da construção civil. Entretanto, destacamos que já apresentamos uma recuperação no Ebitda no 3T22, que foi positivo em R\$ 22,2 milhões, 80,1% superior ao 3T21 e 72,3% maior que 2T22, refletindo o início da recuperação nas margens brutas, conforme mencionado anteriormente.



RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras apresentaram crescimento de 99,2% no 9M22 em relação ao 9M21, enquanto as despesas financeiras subiram 102,9% no mesmo período. Assim, o resultado financeiro cresceu 91,8% no 9M22, refletindo o adequado manejo das aplicações financeiras *vis-à-vis* o custo dos empréstimos captados.

No 3T22 as receitas financeiras apresentaram crescimento de 48,2% no 3T22 em relação ao 3T21, enquanto as despesas financeiras subiram 77,6% no mesmo período. Assim, o resultado financeiro cresceu 5,4% no período.



Empréstimos e Financiamentos (R\$ milhões)	3T22	2T22	T/T (%)
Endividamento Corporativo	122,7	122,8	0,0%
Endividamento Produção	65,9	45,2	45,6%
TOTAL	188,6	168,0	12,2%

LUCRO LÍQUIDO

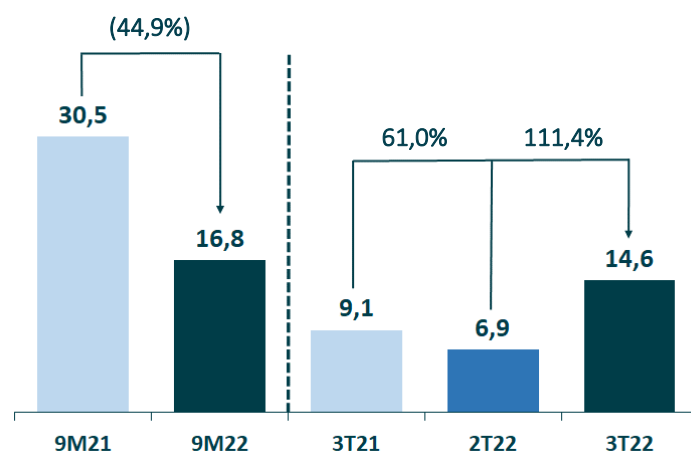
No 9M22 o lucro líquido totalizou R\$ 16,8 milhões, redução de 44,9% em relação aos 9M21, resultado que, conforme mencionamos anteriormente, foi majoritariamente oriundo do impacto dos ajustes orçamentários dos empreendimentos refletindo o aumento dos custos dos materiais.

Entretanto, no 3T22, o lucro líquido totalizou R\$ 14,6 milhões, crescimento de 61,0% sobre o 3T21. Esse resultado reflete o início da recuperação das margens brutas da companhia decorrente do reposicionamento do preço nos novos lançamentos, conforme mencionado anteriormente

Lucro Líquido (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	638,6	469,1	36,1%	266,2	219,6	21,2%	166,1	60,2%
Lucro Líquido do Exercício	16,8	30,5	-44,9%	14,6	6,9	111,4%	9,1	61,0%
Margem Líquida	2,6%	6,5%	-3,9 p.p	5,5%	3,2%	2,3 p.p	5,5%	0,4%
ROAE ⁽¹⁾	4,5%	8,5%	-4,1 p.p	3,9%	1,9%	2,0 p.p	2,5%	-0,6 p.p
ROIC ⁽²⁾	3,0%	15,0%	-12,0 p.p	3,8%	1,8%	2,1 p.p	3,5%	0,3 p.p

(1) ROAE é calculado pelo lucro líquido do período dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

(2) ROIC é calculado pelo NOPAT do período dividido pela média do capital empregado do período.



RESULTADO A APROPRIAR

As receitas a apropriar ao final do 9M22 alcançaram R\$ 352,6 milhões, 62,4% superior em relação ao 9M21. A margem a apropriar foi de 27,0%, 3,2 pontos percentuais superior ao 9M21, sinalizando o processo de recuperação da margem bruta, conforme mencionado anteriormente.

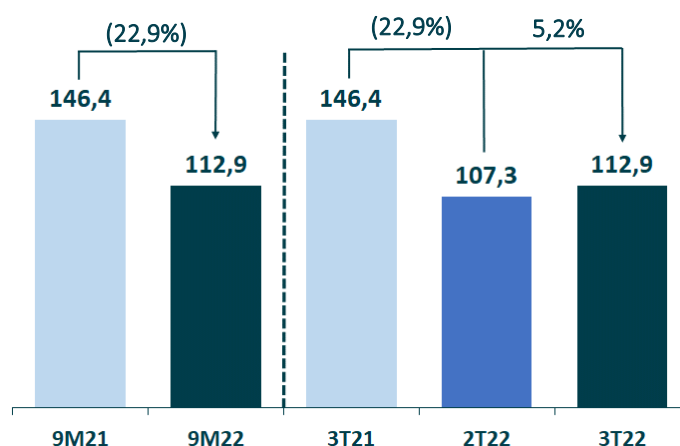
Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Receitas a Apropriar	352,6	217,1	62,4%	352,6	356,8	-1,2%	217,1	62,4%
(-) Impostos	(11,5)	(6,6)	74,9%	(11,5)	(12,5)	-7,9%	(6,6)	74,9%
Receita Líquida a Apropriar	341,1	210,5	62,0%	341,1	344,3	-0,9%	210,5	62,0%
(-) Custo das Unidades Vendidas + Garantia a Apropriar	(249,1)	(160,4)	55,3%	(249,1)	(262,5)	-5,1%	(160,4)	55,3%
Resultado a Apropriar	91,9	50,1	83,3%	91,9	81,8	12,4%	50,1	83,3%
Margem a Apropriar	27,0%	23,8%	3,2 p.p	27,0%	23,8%	3,2 p.p	23,8%	3,2 p.p

CAIXA LÍQUIDO E ENDIVIDAMENTO FINANCEIRO

Encerramos o 9M22 com uma posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 240,8 milhões e caixa líquido ex-dívida de produção de R\$ 112,9 milhões, equivalente a 29,2% do Patrimônio Líquido. Esse indicador demonstra que estamos dentro de níveis aceitáveis para os padrões do setor de atuação da Companhia. As dívidas de produção são autoliquidáveis com os recebíveis futuros dos projetos.

Caixa Líquido ex-dívida de produção (R\$ milhões)*	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	240,8	279,6	-13,9%	240,8	235,9	2,1%	279,6	-13,9%
(-) Empréstimos e Financiamentos Corporativo	(122,7)	(127,0)	-3,4%	(122,7)	(122,8)	0,0%	(127,0)	-3,4%
(-) Arrendamento Mercantil	(5,2)	(6,3)	-17,0%	(5,2)	(5,8)	-10,6%	(6,3)	-17,0%
Caixa Líquido ex-dívida de produção	112,9	146,4	-22,9%	112,9	107,3	5,2%	146,4	-22,9%
Patrimônio Líquido	386,3	376,6	2,6%	386,3	370,5	4,3%	376,6	2,6%
Caixa Líquido ex-dívida de produção / Patrimônio Líquido	29,2%	38,9%	-9,6 p.p	29,2%	29,0%	0,3 p.p	38,9%	-9,6 p.p

* Caixa Líquido ex-dívida de produção = caixa bruto deduzido do endividamento corporativo e arrendamento mercantil



A variação do caixa líquido ex-empréstimos e financiamentos de produção ajustado por pagamento de dividendos foi positiva em R\$ 12,8 milhões no 9M22 e de R\$ 5,6 milhões no 3T22.

Varição do Caixa Líquido Ajustado (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Varição do Caixa Líq. Ajustado por Pagamento de Dividendos	12,8	(49,5)	-125,9%	5,6	25,7	-78,3%	(55,3)	-110,1%
Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio	5,7	19,0	-70,2%	0,0	5,7	-100,0%	0,4	-100,0%
Varição do Caixa Líquido	7,2	(68,5)	-110,5%	5,6	20,0	-72,2%	(55,7)	-110,0%

CONTAS A RECEBER

Ao final do 9M22, contas a receber totalizou R\$ 207,1 milhões, 35,4% superior ao 9M21.

Contas a Receber (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	164,9	111,4	48,1%	164,9	140,2	17,7%	111,4	48,1%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	42,2	41,6	1,5%	42,2	42,5	-0,8%	41,6	1,5%
Total do Contas a Receber	207,1	153,0	35,4%	207,1	182,7	13,4%	153,0	35,4%

A Companhia possui o saldo do contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

Aging do Contas a Receber (R\$ milhões)	3T22	2T22	A/A (%)
2022	131,9	105,6	24,9%
2023	36,6	40,4	-9,4%
2024	7,4	6,1	22,0%
2025	5,2	4,3	21,1%
2026	4,8	4,0	18,0%
2027	4,6	3,9	17,7%
A partir de 2028	16,6	18,3	-9,3%
Total	207,1	182,7	13,4%

BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Ativo Circulante	634,6	544,3	16,6%	634,6	585,7	8,4%	544,3	16,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	172,3	238,7	-27,8%	172,3	160,4	7,4%	238,7	-27,8%
Caixa Restrito	68,5	40,9	67,4%	68,5	75,5	-9,3%	40,9	67,4%
Contas a Receber	164,9	111,4	48,1%	164,9	140,2	17,7%	111,4	48,1%
Estoques	157,1	105,3	49,2%	157,1	143,4	9,6%	105,3	49,2%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	25,9	16,7	55,1%	25,9	21,3	21,8%	16,7	55,1%
Outros Ativos	35,6	25,8	38,2%	35,6	45,0	-20,8%	25,8	38,2%
Partes Relacionadas	10,2	0,0	n.a.	10,2	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Tributos a Recuperar	0,0	5,4	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	5,4	-100,0%
Ativo Não-Circulante	112,8	90,7	24,3%	112,8	106,2	6,3%	90,7	24,3%
Contas a Receber	42,2	41,6	1,5%	42,2	42,2	0,0%	41,6	1,5%
Estoques	6,8	5,7	18,2%	6,8	6,8	0,0%	5,7	18,2%
Depósitos Judiciais	0,0	5,5	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	5,5	-100,0%
Outros Ativos	6,1	1,4	338,3%	6,1	6,1	0,0%	1,4	338,3%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	35,3	19,2	84,4%	35,3	35,3	0,0%	19,2	84,4%
Partes Relacionadas	7,5	0,0	n.a.	7,5	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Investimentos	0,6	1,8	-64,3%	0,6	0,7	-12,7%	1,8	-64,3%
Imobilizado	14,3	15,6	-8,3%	14,3	15,0	-5,0%	15,6	-8,3%
Ativo Total	747,4	635,0	17,7%	747,4	691,9	8,0%	635,0	17,7%



BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Passivo Circulante	193,6	188,1	2,9%	193,6	161,3	20,0%	188,1	2,9%
Empréstimos e financiamentos	55,8	93,8	-40,5%	55,8	31,3	78,3%	93,8	-40,5%
Fornecedores	81,5	52,1	56,5%	81,5	78,6	3,7%	52,1	56,5%
Provisões Diversas	3,1	0,0	n.a.	3,1	3,6	-12,6%	0,0	n.a.
Obrigações Trabalhistas	19,0	16,4	16,0%	19,0	16,4	16,1%	16,4	16,0%
Obrigações Tributárias	13,7	6,0	130,9%	13,7	11,8	16,8%	6,0	130,9%
Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	0,0	2,9	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	2,9	-100,0%
Adiantamento de Clientes	16,8	13,2	28,0%	16,8	14,5	16,3%	13,2	28,0%
Provisão para Garantia	0,0	1,6	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	1,6	-100,0%
Divendos a Pagar	0,0	0,0	n.a.	0,0	0,0	0,0%	0,0	n.a.
Arrendamento Mercantil	1,8	2,1	-16,9%	1,8	2,2	-20,1%	2,1	-16,9%
Outros Passivos	1,7	0,0	n.a.	1,7	2,9	-42,8%	0,0	n.a.
Passivo Não-Circulante	167,6	70,3	138,3%	167,6	168,6	-0,6%	70,3	138,3%
Empréstimos e financiamentos	132,8	33,2	300,1%	132,8	136,7	-2,9%	33,2	300,1%
Fornecedores	2,0	6,3	-67,8%	2,0	2,0	4,5%	6,3	-67,8%
Provisões Diversas	28,6	0,0	n.a.	28,6	25,6	n.a.	0,0	n.a.
Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	0,0	6,7	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	6,7	-100,0%
Provisão para Garantia	0,0	5,8	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	5,8	-100,0%
Provisão para Contingências	0,0	13,2	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	13,2	-100,0%
Provisão para Perda em Investimentos	0,8	0,6	41,3%	0,8	0,8	0,0%	0,6	41,3%
Arrendamento Mercantil	3,4	4,1	-17,0%	3,4	3,6	-4,8%	4,1	-17,0%
Partes Relacionadas	0,0	0,5	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	0,5	-100,0%
Patrimônio Líquido Total	386,3	376,6	2,6%	386,3	370,5	4,3%	376,6	2,6%
Patrimônio Líquido	386,3	376,6	2,6%	386,3	370,5	4,3%	376,6	2,6%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	747,4	635,0	17,7%	747,4	700,3	6,7%	635,0	17,7%



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	9M22	9M21	A/A (%)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	638,6	469,1	36,1%	266,2	219,6	21,2%	166,1	60,2%
Custos dos Imóveis Vendidos	(500,6)	(347,4)	44,1%	(205,1)	(172,5)	18,9%	(124,5)	64,8%
Lucro Bruto	138,0	121,6	13,5%	61,1	47,1	29,8%	41,7	46,7%
Margem Bruta	21,6%	25,9%	-4,3 p.p	23,0%	21,4%	1,6 p.p	25,1%	-2,1 p.p
Margem Bruta Ajustada *	22,1%	25,9%	-3,8 p.p	23,6%	21,9%	1,7 p.p	25,1%	-1,5 p.p
Despesas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(55,9)	(52,1)	7,3%	(20,5)	(18,6)	9,9%	(18,5)	10,7%
Despesas com Vendas e Marketing	(40,1)	(27,4)	46,5%	(14,2)	(13,9)	2,0%	(10,3)	37,8%
Outras Receitas (Despesas)	(12,2)	(7,9)	54,7%	(5,2)	(2,7)	94,5%	(3,6)	44,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,4)	5,1	-107,8%	(0,1)	(0,1)	31,1%	2,1	-105,6%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	29,5	39,4	-25,1%	21,2	11,8	79,7%	11,5	85,2%
Resultado Financeiro	7,5	3,9	91,8%	2,3	1,6	43,0%	2,1	5,4%
Lucro Antes de IR e CSLL	37,0	43,3	-14,6%	23,5	13,4	75,4%	13,6	72,6%
IR & CSLL	(20,1)	(12,8)	57,6%	(8,8)	(6,5)	36,8%	(4,5)	96,1%
Lucro Líquido do Exercício	16,8	30,5	-44,9%	14,6	6,9	111,4%	9,1	61,0%
Margem Líquida	2,6%	6,5%	-3,9 p.p	5,5%	3,2%	2,3 p.p	5,5%	0,0 p.p

(*) Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)	9M22	9M21
Das atividades operacionais		
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	37,0	43,3
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
(Reversão) provisão para garantia	5,9	4,2
Depreciação e amortização	2,9	2,1
Provisão para demandas judiciais	2,2	2,5
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4,6	2,3
Despesa com outorga de opções	4,0	7,2
Apropriação da mais valia de estoques	0,0	0,2
Resultado de equivalência patrimonial	0,4	-5,1
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	11,8	5,9
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	1,1	0,0
Baixa de imobilizado	0,1	0,7
Impostos diferidos	(0,4)	0,0
	69,6	63,3
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	(12,2)	16,0
Contas a receber	(37,9)	(34,7)
Estoques	(34,4)	(57,2)
Outros ativos	(6,8)	(5,3)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(17,0)	(9,8)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	33,6	10,8
Outros passivos	(4,4)	8,3
Juros pagos de empréstimos e arrendamentos	(17,4)	(4,7)
Recebimento de dividendos	0,0	5,9
Partes relacionadas	(5,2)	0,3
Imposto de renda e contribuição social pagos	(13,8)	(12,4)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(45,8)	(19,6)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do imobilizado	(2,1)	(6,5)
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0,0	0,0
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2,1)	(6,5)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Captação de empréstimos e financiamentos	144,0	5,7
Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	(100,5)	(3,9)
Pagamento de dividendos	(5,7)	(19,0)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	37,9	(17,2)
(Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa	(10,0)	(43,3)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	182,3	282,0
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	172,3	238,7
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(10,0)	(43,3)

SÃO PAULO SP

*Av Paulista 2439 4º andar
Cerqueira César 01311 300*

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP

*Av Emílio Trevisan 655 1º andar
Bom Jardim 13084 067*

LONDRINA PR

*Av Ayrton Senna 1055 sala 2107
Gleba Palhano 86050 460*

30
ANOS
PACAEMBU