



Divulgação de Resultados

3T22

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

www.ri.grupokallas.com.br

GRUPO
kallas

São Paulo, 08 de novembro de 2022, a Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Grupo Kallas") apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2022 (3T22). As comparações referem-se ao trimestre anterior e; ao mesmo período de 2021 (3T21) e; ao acumulado de nove meses de 2021 (9M21).

O GRUPO KALLAS

Kallas	Com foco em empreendimentos de alto e médio padrão, seu objetivo é desenvolver projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade.
Kazzas	Com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade.
K'urb	Empresa especializada em loteamentos, voltada para o desenvolvimento de bairros planejados, com principal vocação residencial (primeira moradia), com toda a infraestrutura de comércio, lazer e serviços.
KV	Empresa intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$469,3 milhões Receita Líquida Acumulada +32,7% vs. 9M21	88,0% Participação da KV nas Vendas do Grupo Kallas +16,2p.p. vs. 9M21	87,6% Participação do Grupo Kallas nas Vendas Contratadas +28,6p.p. vs. 9M21
R\$ 773,6 milhões VGv de Lançamento Acumulado +31,1% vs. 9M21	Total de 26 Canteiros de Obra em Andamento +5 obras iniciadas vs. 2T22	R\$421,8 milhões Adquiridos no 3T22 VGv Potencial Landbank R\$4,9 Bilhões (3T22) VGv Potencial acumulado

Sumário

Mensagem da Administração.....	4
Principais Indicadores.....	6
Lançamentos.....	7
Vendas.....	8
Velocidade de Vendas (VSO).....	9
KV.....	10
Distratos.....	11
Estoque.....	12
Landbank.....	14
Obras em Andamento.....	16
Indicadores Financeiros.....	17
Receita Líquida.....	17
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados.....	18
Lucro Bruto e Margem Bruta.....	19
Despesas Comerciais.....	20
Despesas Gerais e Administrativas.....	21
Resultado Financeiro.....	22
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	23
EBITDA.....	24
Endividamento.....	25
Geração / consumo de caixa.....	26
Contato RI.....	27
Anexos.....	28
Demonstração de Resultados.....	29
Balanço Patrimonial.....	30

Mensagem da Administração

O Grupo Kallas encerrou o terceiro trimestre de 2022 confirmando sua resiliência e qualidade de suas incorporações diante de um cenário econômico bastante desafiador marcado pelas incertezas apresentadas pela COVID-19 e pela alta de juros para conter a inflação. Sendo assim, o Grupo Kallas segue atuando de forma mais conservadora em relação aos novos lançamentos, dando preferência para projetos com maior liquidez, citando como exemplo os 5 empreendimentos lançados neste trimestre. Destes, 4 foram realizados pela Kazzas, todos com 100% de participação, reforçando a estratégia e os investimentos realizados pelo Grupo no segmento econômico. Completando os lançamentos, lançamos um loteamento em Taubaté, pela K'urb, segundo lançamento seguido da empresa. O resultado das nossas ações e investimento é refletido no nosso volume de vendas e crescimento da nossa receita líquida.

O cenário econômico continuou se mostrando bastante desafiador para as incorporadoras em 2022. O indicador INCC-M, principal índice para o mercado imobiliário, acumula alta de 8,7% nos nove primeiros meses do ano. Nos dois últimos meses, Agosto e Setembro de 2022, aumentos de 0,09% em ambos os meses, dando sinais de desaceleração da alta inflacionária. Em 2020, alta anual de 8,8% e; em 2021, alta anual de 13,9%. O Grupo Kallas segue otimista em relação a redução do INCC para os próximos períodos, e mantém sua estratégia de antecipação de compras dos insumos essenciais com o objetivo de amenizar o impacto inflacionário nos custos de nossos projetos.

Analisando nossos resultados operacionais, o Grupo Kallas atingiu R\$ 773,6 milhões em lançamentos no acumulado nove meses de 2022, um aumento de 31,1% em comparação ao mesmo período de 2021. Sobre as vendas líquidas, crescimento de 1,6% no acumulado de 2022 em comparação com 2021. Vale ressaltar que, no acumulado de 2022, a participação do Grupo Kallas nas vendas aumentou 28,6p.p. em comparação com 2021, atingindo 87,6% de participação, gerando impacto positivo em nossa receita líquida. O aumento de participação do Grupo Kallas nos empreendimentos tem o caráter de investimento em sua incorporação, que através das marcas Kallas e Kazzas, já acumula cases de sucesso de vendas, como o Quaddra Butantã, que foi lançado no final de 2020 de forma 100% online, e o Arena Kazzas Itaquera, que foi lançado neste trimestre e já vendeu mais da metade das unidades. Com produtos diferenciados e localizações centrais, o Grupo Kallas atua com extrema diligência nos projetos, sendo que a aprovação de terrenos e posteriormente dos produtos, é deliberada em comitê na presença dos presidentes e do corpo diretivo.

Vale ressaltar que, o aumento de participação citado nos lançamentos e vendas, está pautado no desempenho operacional apresentado desde 2020, e exigiu investimentos do Grupo Kallas impactando não apenas seu resultado financeiro, mas também o nível de despesas comerciais e administrativas. Esses impactos observados serão minimizados de acordo com a evolução da receita líquida, diante do novo patamar de participação do Grupo Kallas em seus projetos.

A KV continua sendo nosso principal canal de vendas com participação de 88,0% nas vendas do Grupo Kallas no acumulado de nove meses de 2022, um aumento de 16,2p.p. comparado ao mesmo período de 2021. Nossa força de vendas online cresceu 4,0p.p. comparado ao acumulado de nove meses de 2021, e foi responsável por 18,0% das vendas realizadas pela KV, demonstrando a assertividade dos nossos investimentos em iniciativas digitais.

No trimestre atual adquirimos três terrenos totalizando um VGV potencial de R\$421,8 milhões. Assim, encerramos o trimestre com um banco de terrenos de R\$4,9 bilhões em VGV potencial, sendo 51% referente ao segmento Kallas, 49% referente ao segmento Kazzas. Para a K'urb, embora não esteja contemplado no

Landbank acima, existe uma área de aproximadamente 1 milhão de m² em desenvolvimento no interior de São Paulo.

Analizando nossos resultados financeiros, verificamos um aumento de 32,7% em nosso nível de receita líquida comparando com o 9M21, atingindo R\$469,3 milhões. Este aumento se deve à ampliação das receitas com vendas de imóveis e prestação de serviços nos projetos que possuímos parcerias. A margem bruta ajustada no acumulado de nove meses de 2022 foi de 34,1%, uma redução de 8,7p.p. em relação ao ano passado, enquanto a margem líquida sofreu uma redução de 9,3p.p., atingindo 7,5%. A queda na margem é principalmente explicada pelo expressivo aumento de preço dos insumos essenciais, que foram parcialmente refletidos no INCC nos últimos períodos e, para a Margem Líquida, vale ressaltar que a redução do resultado financeiro, que foi pressionado pelos juros sobre debêntures, foi compensada pela gestão eficiente das despesas.

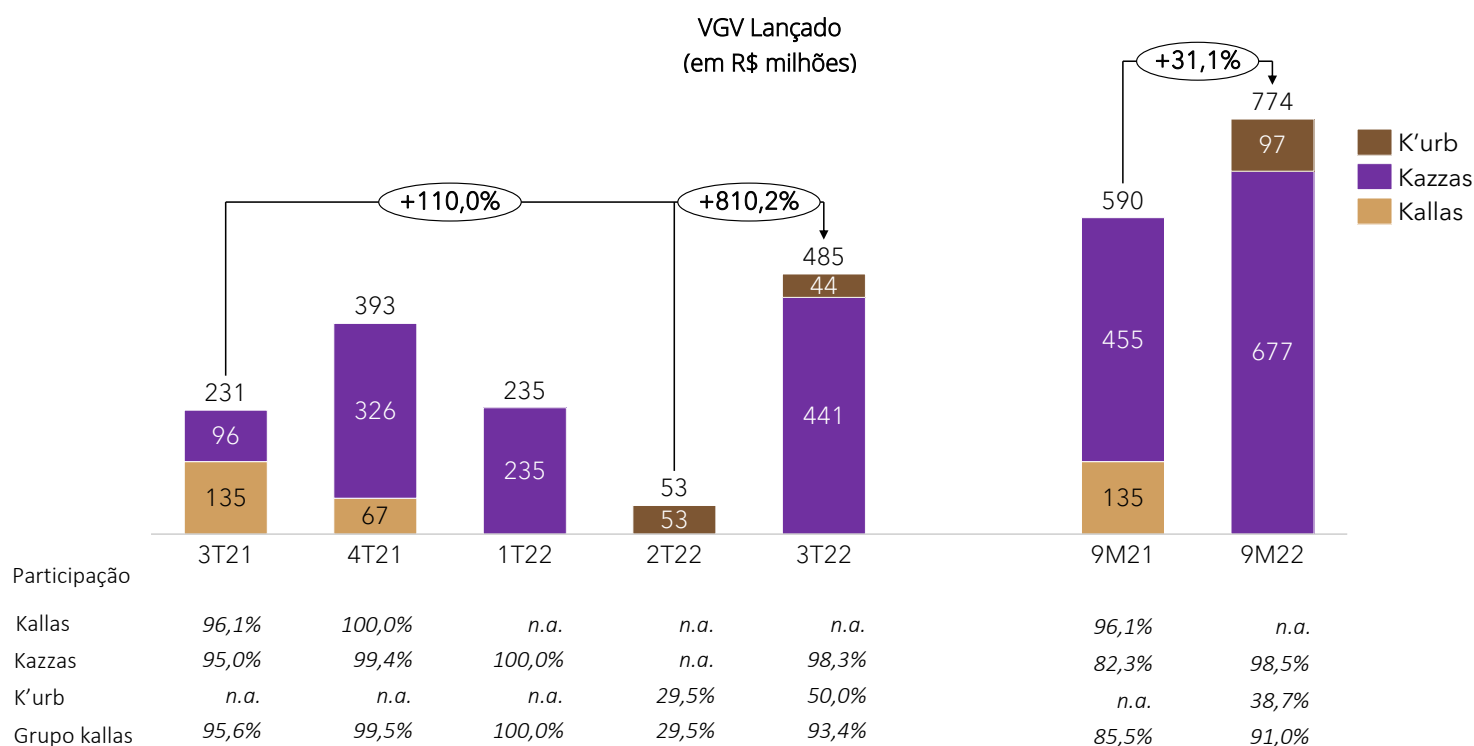
O grupo Kallas continua atento ao cenário macroeconômico desafiador. A Companhia entende que está bem estruturada, e confia em seu corpo diretivo e seus colaboradores para continuar enfrentar este momento de incertezas no cenário econômico. Vale reforçar que, ao longo de seus 39 anos de história, a companhia se mantém lucrativa em todos os anos.

Principais Indicadores

	3T22	3T21	Var. (%)	2T22	Var. (%)	9M22	9M21	Var. (%)
Operacionais								
Lançamentos								
Número de Empreendimentos Lançados	5	3	66,7%	1	400,0%	8	7	14,3%
Unidades Lançadas	1.986	758	162,0%	270	635,6%	3.246	2.393	35,6%
VGv Lançado (R\$ milhões)	484,96	230,93	110,0%	53,28	810,2%	773,60	589,93	31,1%
VGv Lançado Ex. Permuta (R\$ milhões)	474,80	220,85	115,0%	47,16	906,8%	757,31	579,85	30,6%
VGv Lançado Grupo Kallas (R\$ milhões)	452,98	220,85	105,1%	15,72	2781,9%	704,05	504,35	39,6%
Participação Grupo Kallas	93,4%	95,6%	-2,2 p.p.	29,5%	63,9 p.p.	91,0%	85,5%	5,5 p.p.
Vendas Contratadas								
Unidades Vendidas	1.159	1.086	6,7%	852	36,0%	3.130	2.944	6,3%
Vendas Contratadas Total (R\$ milhões)	362,29	331,17	9,4%	247,91	46,1%	952	927,21	2,7%
Vendas Contratadas Grupo Kallas (R\$ milhões)	325,52	232,72	39,9%	209,29	55,5%	827	564,23	46,5%
Participação Grupo Kallas	89,9%	70,3%	19,6 p.p.	84,4%	5,4 p.p.	86,8%	60,9%	26,0 p.p.
Distratos Total (R\$ milhões)	43,64	39,43	10,7%	31,30	39,4%	107,23	95,40	12,4%
Distratos Total (% sobre venda bruta)	12,0%	11,9%	0,1 p.p.	12,6%	-0,6 p.p.	11,3%	10,3%	1,0 p.p.
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas Total (R\$ milhões)	318,65	291,74	9,2%	216,62	47,1%	845,00	831,81	1,6%
Vendas Líquidas Grupo Kallas (R\$ milhões)	288,03	205,21	40,4%	184,88	55,8%	740,15	490,45	50,9%
Participação do Grupo Kallas	90,4%	70,3%	20,1 p.p.	85,4%	5,0 p.p.	87,6%	59,0%	28,6 p.p.
Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	147,04	140,10	4,9%	159,46	-7,8%	469,34	353,70	32,7%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	38,71	53,11	-27,1%	57,01	-32,1%	147,56	147,15	0,3%
Margem Bruta	26,3%	37,9%	-11,6 p.p.	35,8%	-9,4 p.p.	31,4%	41,6%	-10,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ milhões)	1,58	22,92	-93,1%	15,46	-89,8%	35,4	59,5	-40,5%
Margem Líquida	1,1%	16,4%	-15,3 p.p.	9,7%	-8,6 p.p.	7,5%	16,8%	-9,3 p.p.

Lançamentos

No terceiro trimestre de 2022 o Grupo Kallas lançou 5 empreendimentos totalizando 1.986 unidades e VGV de R\$484,9 milhões. No acumulado de 9 meses de 2022, houve aumento de 31,1% em comparação com o mesmo período de 2021. O Grupo Kallas possui uma participação de 91,0% no VGV lançado no 9M22.



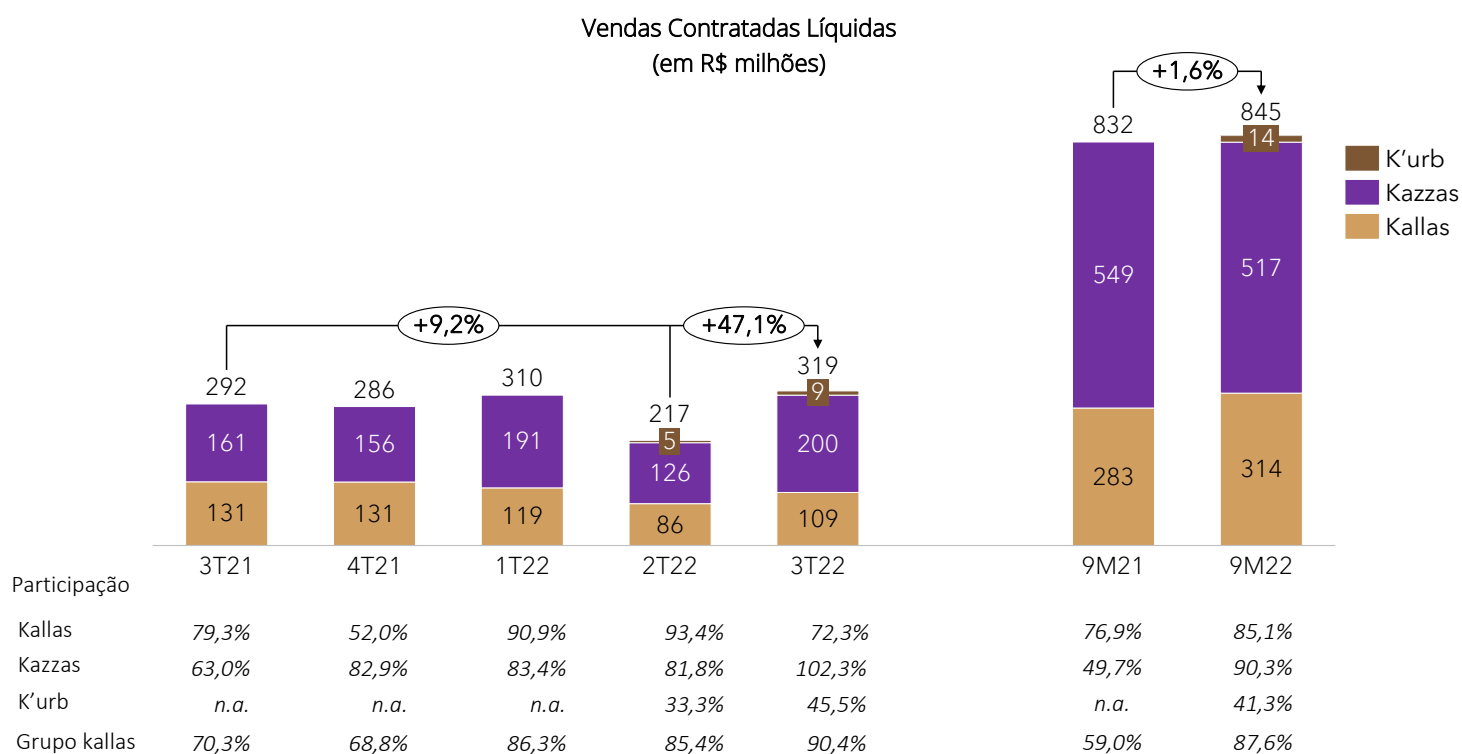
No terceiro trimestre de 2022, fizemos o segundo lançamento consecutivo da loteadora K'urb, realizado na cidade de Taubaté, e no trimestre anterior, em Bragança Paulista. Conforme mencionado na Mensagem da Administração, a K'urb segue desenvolvendo novos projetos atenta as oportunidades de mercado.

Os outros 4 lançamentos foram realizados pela Kazzas, todos com 100% de participação. Por ordem de VGV, lançamos a 1ª fase do Arena Kazzas Itaquera, em frente ao metro e a Neo Química Arena, e já está entre os maiores cases de vendas do Grupo. Na sequência, a 2ª fase do Kz Santos após o sucesso da 1ª fase. Completando a lista, o lançamento do K Vila Mascote e K Centro. Todos os empreendimentos com produtos diferenciados e em localizações centrais.

Vendas

No acumulado de 9 meses de 2022, o Grupo Kallas registrou um volume de vendas líquidas de R\$845,0 milhões, um aumento de 1,6% em comparação com o 9M21.

Considerando a participação do Grupo Kallas, as vendas líquidas contratadas atingiram R\$740,2 milhões (87,6% sobre o total), representando um aumento de 50,9% em comparação com o 9M21 (ou 28,6p.p. em termos percentuais). Esse aumento de participação observado, impacta positivamente o volume de Receita Líquida que é reconhecido pelo Grupo Kallas.



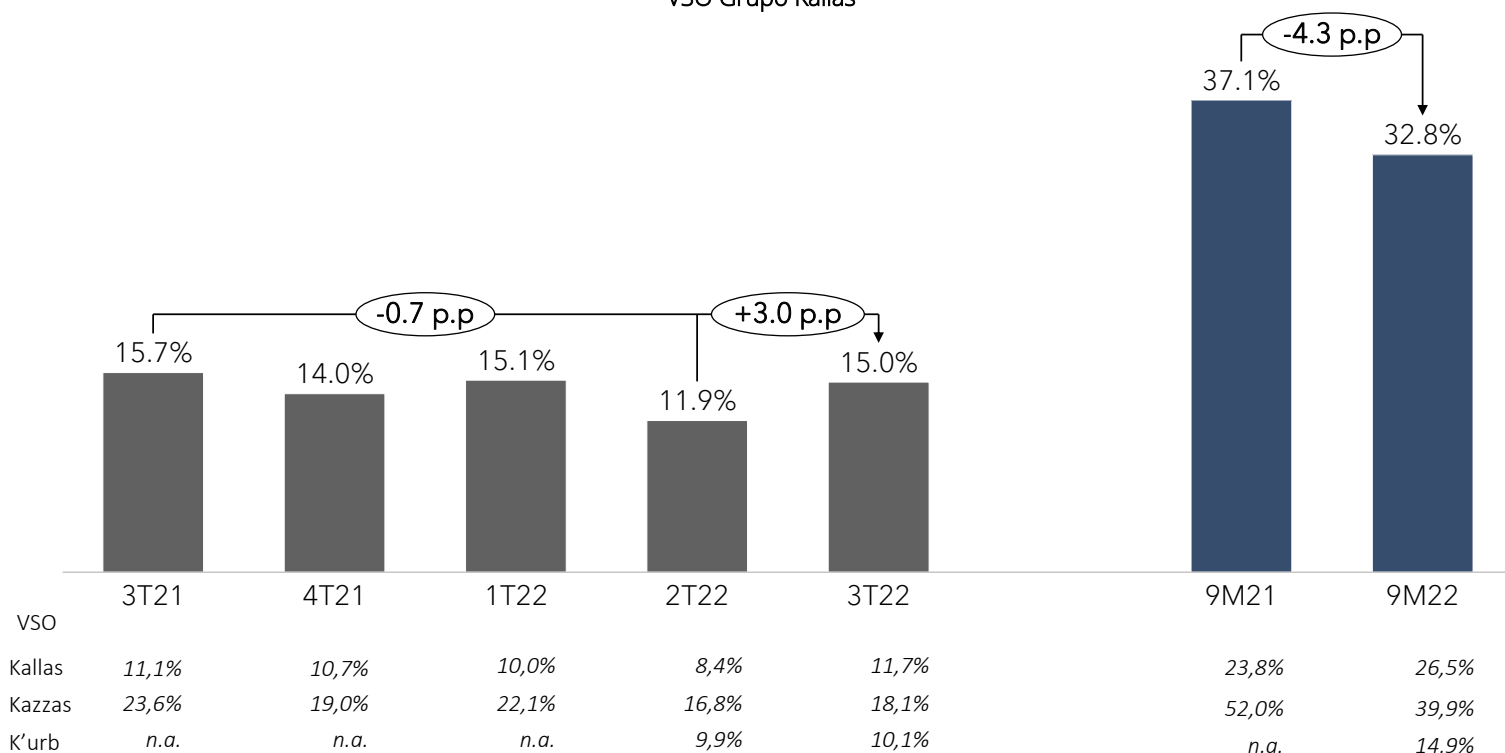
Ainda sobre os 9 primeiros meses de 2022, considerando a participação Kazzas de 90,3% em vendas líquidas, atingimos R\$ 466,9 milhões, um aumento de 71,2% comparado ao mesmo período de 2021, quando detínhamos uma participação de 49,7%. Esse movimento reforça a estratégia e investimento do Grupo no segmento, apostando nos diferenciais da marca e na ampla aceitação dos seus produtos.

Considerando o acumulado de 9 meses de 2022 da Kallas, aumento de 10,9% nas vendas líquidas em comparação com o mesmo período de 2021, mesmo sem nenhum lançamento realizado em 2022, enquanto que em 2021, havíamos lançado R\$ 135,0 milhões. Isso reforça o valor dos produtos em estoque, e também, a atuação e estratégia da Kv.

Velocidade de Vendas (VSO)

O VSO (Vendas sobre Oferta) do Grupo Kallas atingiu 32,8% no acumulado 9M22. Este valor representa uma redução de 4,3 p.p. em comparação com o mesmo período do ano passado.

VSO Grupo Kallas



O VSO do segmento Kazzas apresentou redução no período, devido aos 4 lançamentos realizados neste trimestre. Embora os projetos apresentem boa velocidade, o efeito no indicador é direto.

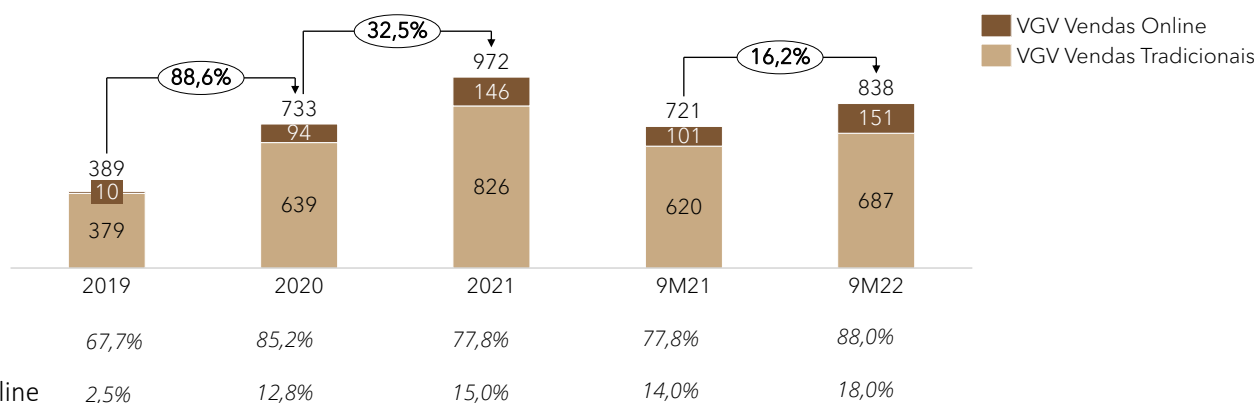
Para a Kallas por outro lado, com seus lançamentos ficando para o último trimestre de 2022, vemos um aumento da VSO 9M22 em comparação com 9M21, devido ao maior volume de vendas observado.

Considerando a K'urb, embora não seja possível comparar com o período anterior, os lançamentos tem apresentado uma VSO interessante no 9M22.

KV

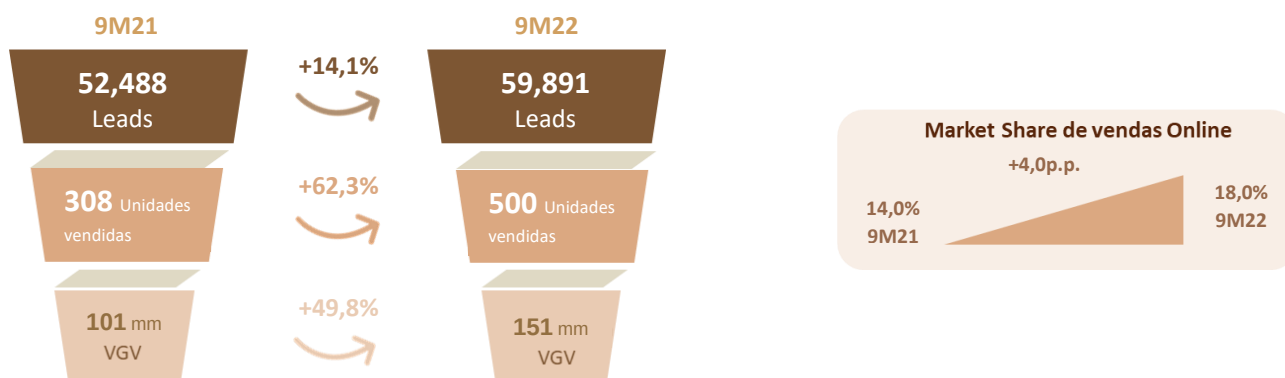
A KV, empresa do grupo responsável pela comercialização das unidades, é o principal canal de vendas do Grupo Kallas e possui uma estratégia de vendas focada nos produtos da própria companhia. A KV conta com aproximadamente 1.900 corretores cadastrados e uma equipe administrativa extremamente qualificada. No acumulado dos nove meses de 2022 a KV foi responsável por 88,0% das vendas do Grupo Kallas, representando um VGV de R\$837,8 milhões. Este valor é 16,2% superior quando comparado a 2021.

Breakdown do volume de vendas da KV
(em R\$ milhões)



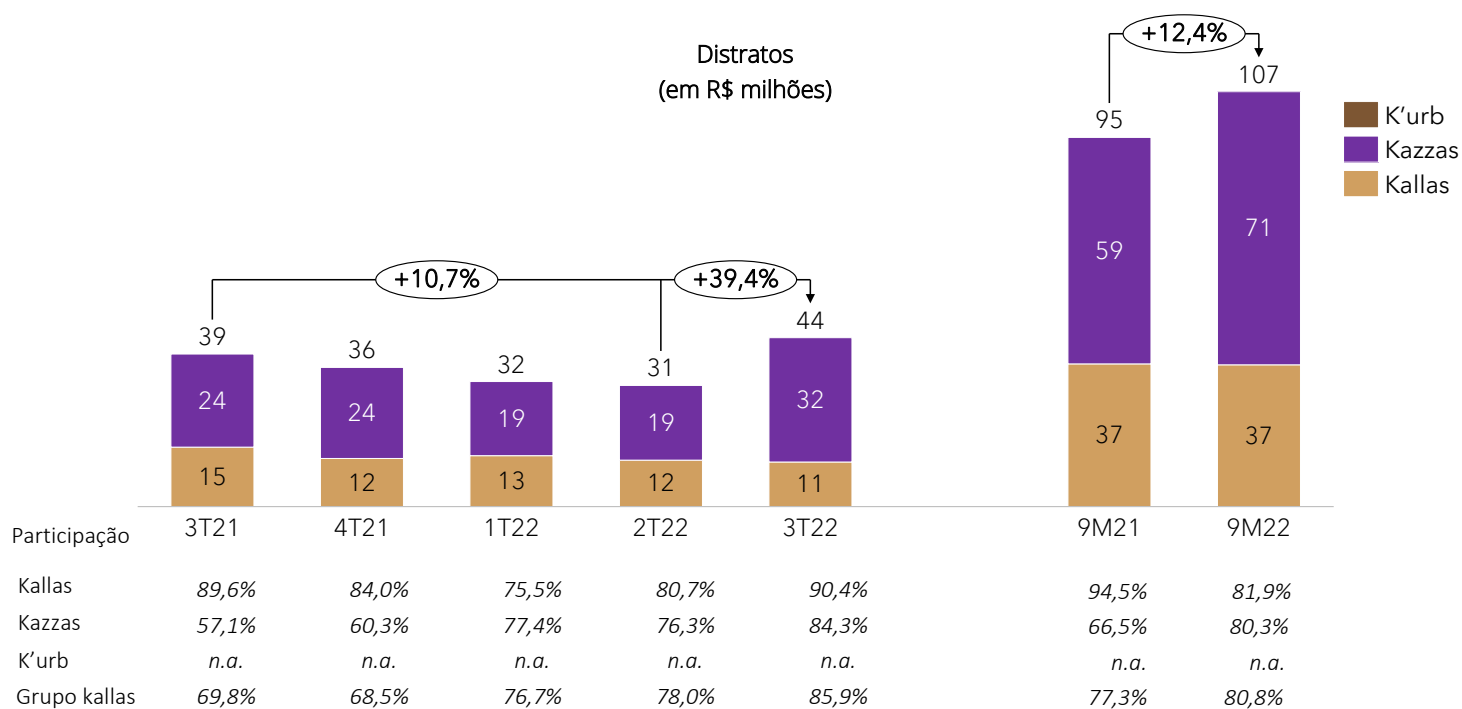
Nos últimos anos a KV adotou com sucesso iniciativas digitais para manter seus bons resultados durante o período de pandemia. A empresa possui um CRM totalmente digital desde a geração e captação do lead até a assinatura do contrato. A participação das vendas online no período de nove meses em 2022 atingiu 18,0% do valor total de vendas realizadas pela KV, 4,0 p.p. maior que o resultado registrado em 2021, representando um VGV online de R\$ 151,2 milhões. Este volume de vendas online é 49,8% superior ao volume alcançado em 2021. A KV foi responsável pela venda de 500 unidades através de meios digitais no período, representando um aumento de 62,3% em comparação aos nove meses do ano de 2021.

Desempenhos das iniciativas digitais adotadas pela KV



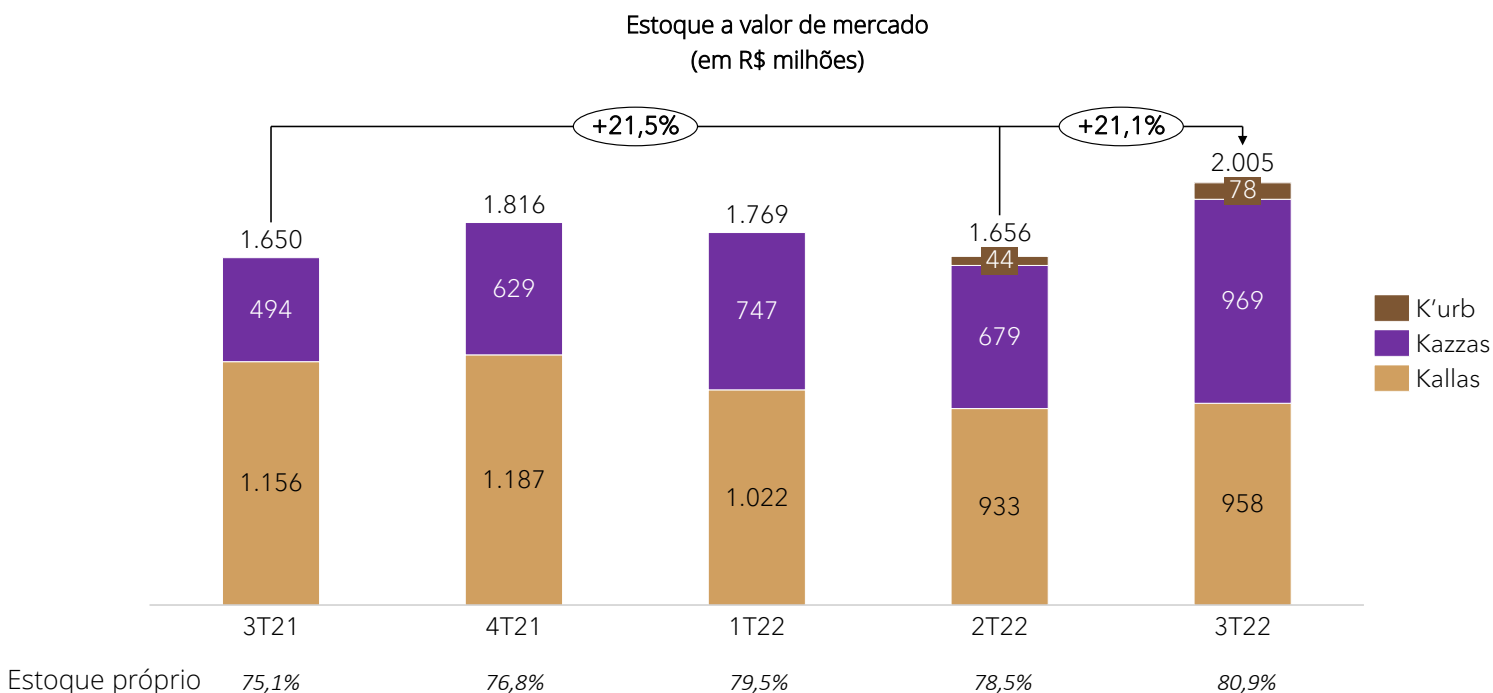
Distratos

O volume de distratos do Grupo Kallas registrados nos primeiros nove meses de 2022 foi de R\$107,2 milhões. Este volume representa um aumento 12,4% em comparação com o mesmo período de 2021.

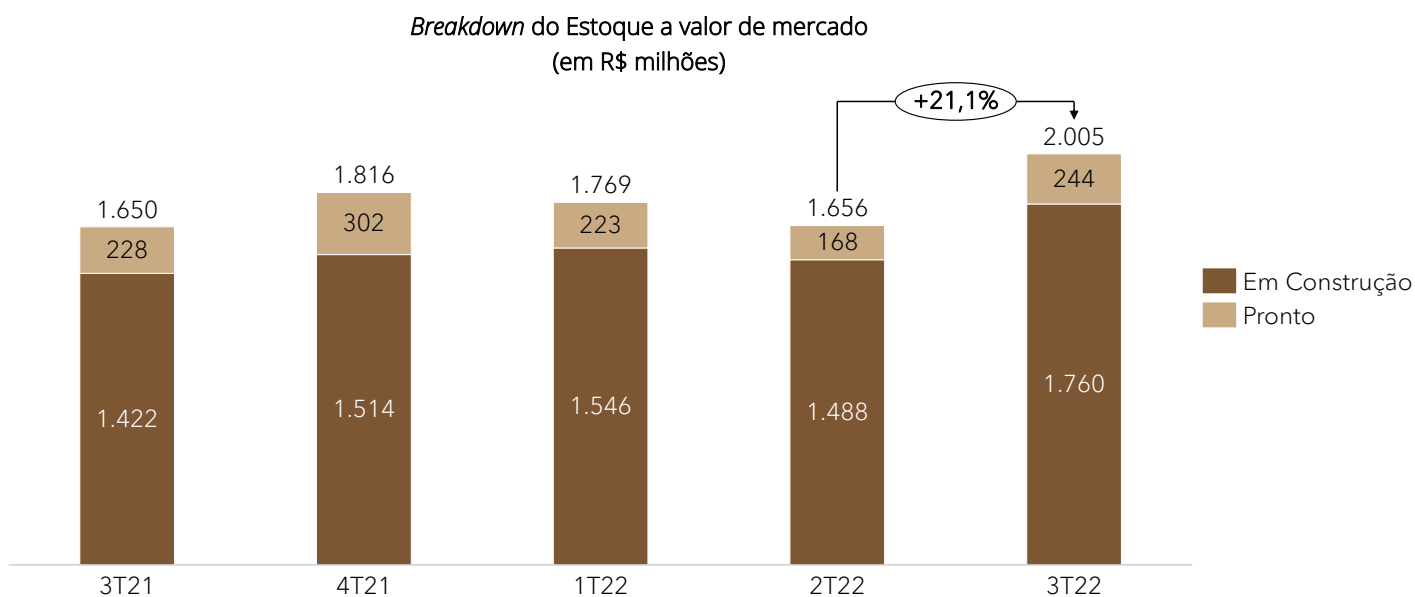


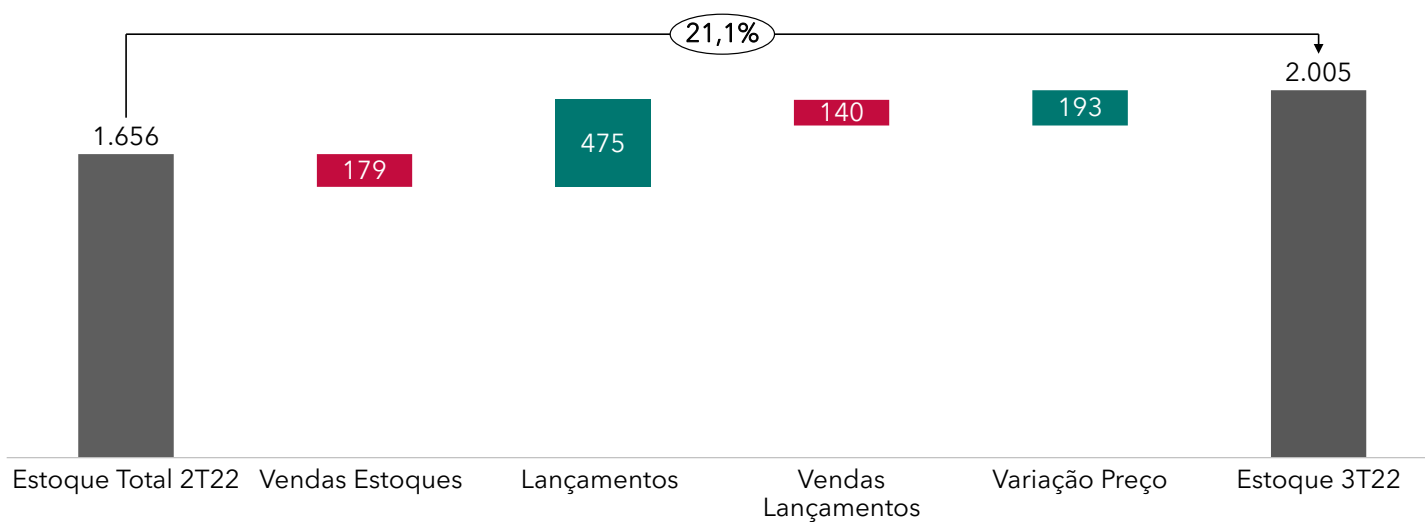
Estoque

O estoque total do Grupo Kallas registrado no encerramento do terceiro trimestre de 2022 foi de aproximadamente R\$2,0 bilhões. Em relação ao trimestre anterior, o volume total do estoque apresentou aumento de 21,1%. A participação da empresa neste volume é de 80,9%, R\$1,62 bilhão.



O estoque pronto do Grupo Kallas, conforme o gráfico abaixo, passou de R\$167,5 milhões no 2T22 para R\$244,4 milhões no 3T22. Esse aumento é explicado principalmente pela entrega de cinco obras realizadas neste trimestre.



Variação do Estoque
(em R\$ milhões)

* VGV Lançado Excluindo as Permutas

Um aumento de 21,1% no valor total do estoque em relação ao segundo trimestre de 2022, ocorreu principalmente em razão dos lançamentos do trimestre. O ajuste positivo de preço do estoque também colaborou para este aumento.

Landbank

Ao final do terceiro trimestre de 2022 o valor geral de vendas potencial do estoque de terrenos era de R\$4,9 bilhões. A participação do Grupo Kallas neste volume é de 92,5%, R\$4,6 bilhões. Neste trimestre adquirimos 3 terrenos que correspondem a R\$421,8 milhões em potencial de vendas. Em comparação com o trimestre anterior, houve redução de R\$82,6 milhões no total do valor geral de vendas potencial do estoque de terrenos, em razão dos 5 lançamentos do trimestre. O estoque de terreno está distribuído conforme as tabelas abaixo.

LandBank Grupo Kallas 3T22 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Grupo Kallas	4.984.178	4.845.245	4.610.107	34	14.294
Kallas	2.549.738	2.436.156	2.257.036	17	3.526
Kazzas	2.434.440	2.409.088	2.353.071	17	10.768
K'URB	-	-	-	-	-

LandBank Grupo Kallas (R\$ '000) Adquiridos 3T22	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Grupo Kallas	421.871	412.782	412.782	3	1.215
Kallas	178.555	169.466	169.466	2	241
Kazzas	243.316	243.316	243.316	1	974

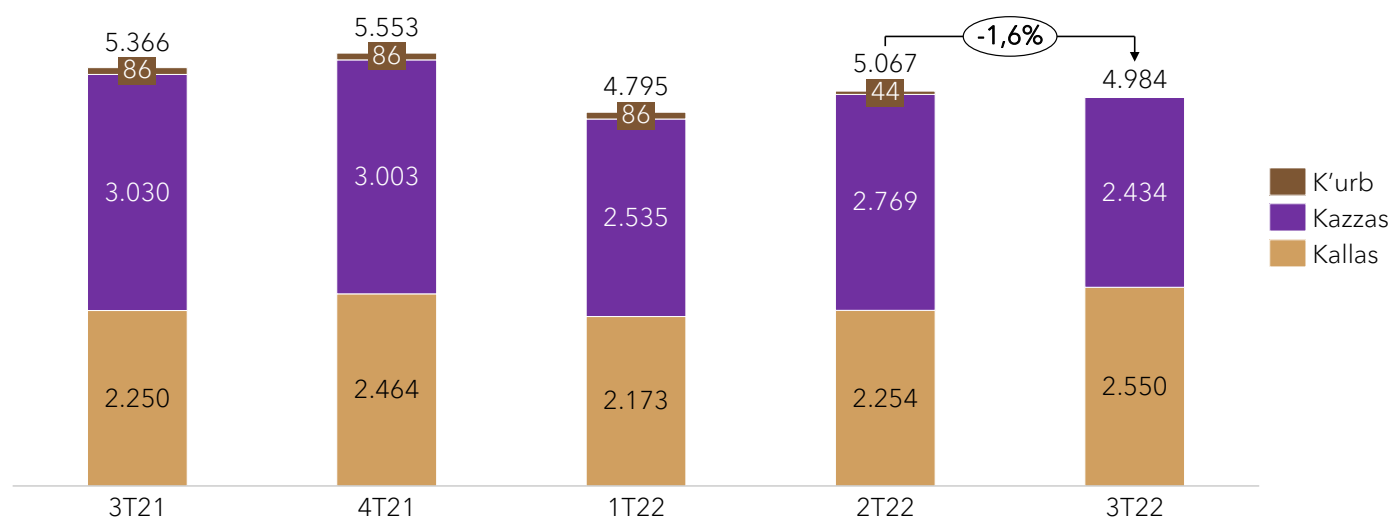
LandBank Kallas 3T22 (R\$ '000) Distribuídos por região (RMSP)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Região Sul	1.263.296	1.183.320	1.004.200	10	1.388
Região Leste	-	-	-	-	-
Região Norte	-	-	-	-	-
Região Oeste	580.364	549.872	549.872	4	749
Região Central	488.316	488.316	488.316	1	800
Outros	217.762	214.648	214.648	2	589

LandBank Kallas 3T22 (R\$ '000) Distribuídos por Status	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Posse com Escritura	1.704.839	1.669.537	1.514.537	10	2.375
Resolutivas Superadas	352.170	309.910	309.910	2	581
Em Resolutivas	492.729	456.709	432.589	5	570

LandBank Kazzas 3T22 (R\$ '000) Distribuídos por região (RMSP/ESP)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Região Sul	1.028.853	1.023.786	998.604	7	4.349
Região Leste	678.167	664.167	664.167	3	3.057
Região Norte	94.120	94.120	94.120	1	391
Região Oeste	196.242	189.957	189.957	3	915
Região Central	-	-	-	0	-
Outros	437.058	437.058	406.223	3	2.056

LandBank Kazzas 3T22 (R\$ '000) Distribuídos por Status	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Posse com Escritura	851.179	832.112	776.095	6	3.982
Resolutivas Superadas	986.797	986.797	986.797	8	4.242
Em Resolutivas	596.464	590.179	590.179	3	2.544

Landbank – VGV de Lançamento
(em R\$ milhões)



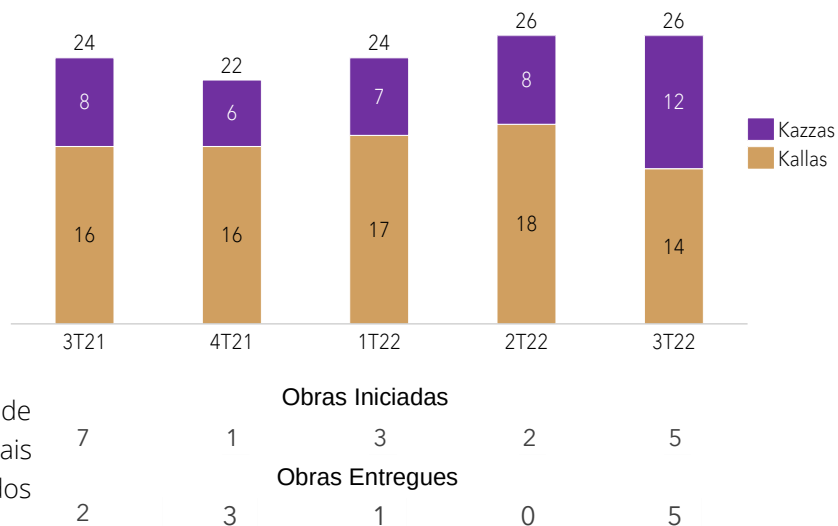
Como estratégia para os próximos trimestres, a companhia busca um equilíbrio entre as marcas Kallas e Kazzas, o que pode ser observado pela distribuição proporcional do Landbank conforme gráfico acima.

Obras em Andamento

Ao final do terceiro trimestre de 2022 o Grupo Kallas possuía 26 canteiros de obras em andamento, dos quais 14 eram da Kallas e 12 da Kazzas. Em comparação com o 2T22 o grupo teve 5 obras iniciadas e 5 obras entregues.

O Grupo Kallas utiliza o Gerenciamento de Valor Agregado (GVA) para monitorar a eficiência da construção em relação a prazos (Índice de Desempenho de Prazos – “IDP”) e custos (Índice de Desempenho de Custos – “IDC”) assim como suas tendências. Tais índices de desempenho são calculados semanalmente.

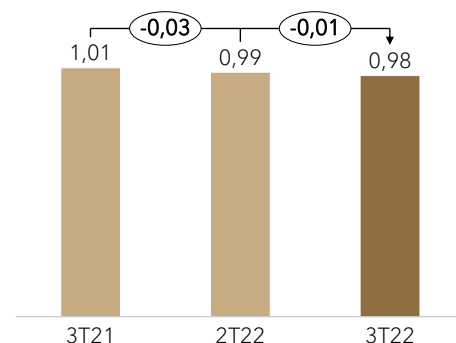
Quantidade de Obras em Andamento



Índice de Desempenho de Prazo (IDP)

É uma medida de eficiência do cronograma expressa através da razão entre valor agregado acumulado e valor planejado acumulado. Quando este índice for maior que 1,00 significa que a obra apresenta tendência de terminar mais cedo. Quando o valor é menor que 1,00 é possível aferir que há tendência de atraso de obra. O índice igual a 1,00 indica que o andamento da obra está de acordo com o planejado. O IDP médio observado no 3T22 de 0,98 apresentou uma redução em relação ao 2T22.

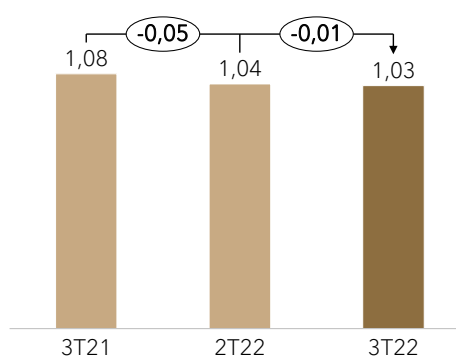
Comparativo IDP



Índice de Desempenho de Custo (IDC)

É uma medida da eficiência de custos dos recursos orçados, expressa através da razão entre valor agregado acumulado e custo real acumulado. Quando este índice for maior que 1,00 é possível observar economia de obra. Quando o valor é menor que 1,00 significa que os custos estão superiores ao valor previsto. O índice igual a 1,00 indica que o custo da obra está de acordo com o valor previsto. O IDC registrado no 3T22 de 1,03 apresentou uma leve queda em comparação aos valores do 2T22, mesmo assim permanecendo no patamar acima de 1,0.

Comparativo IDC



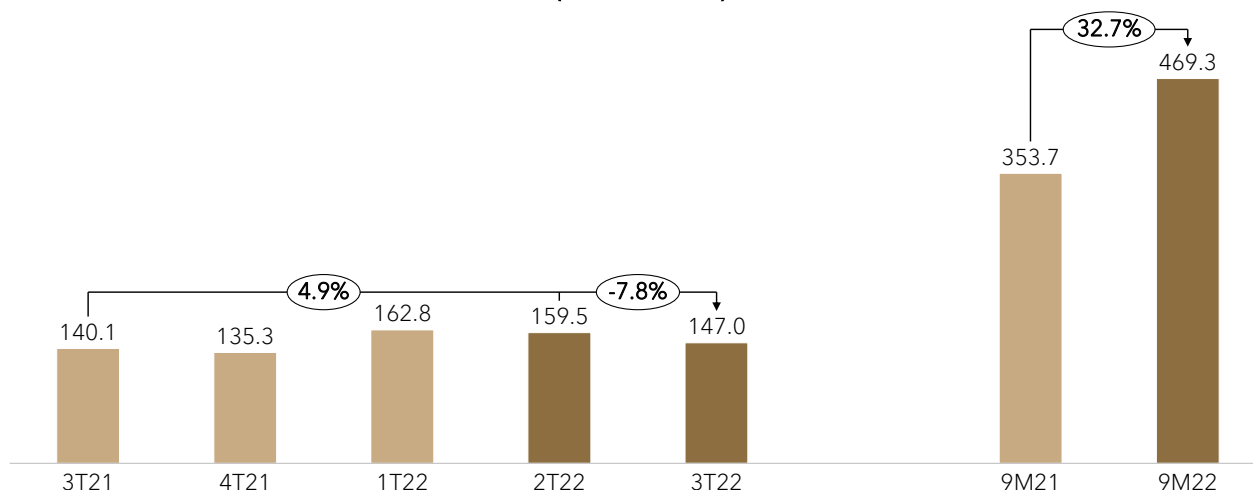
Indicadores Financeiros

Receita Líquida

A receita Líquida do Grupo Kallas acumulada nos nove meses de 2022 foi de R\$469,3 milhões, sendo 32,7% maior em comparação com valor registrado em 2021. Destaque para o aumento de 38,0% na receita com a venda de imóveis e aumento de 38,6% na receita com prestação de serviços.

Receita Líquida (em R\$ milhões)	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Receita operacional bruta com venda de imóveis	140,81	123,47	14,0%	148,75	-5,3%	435,76	315,78	38,0%
Receita operacional bruta com prestação de serviços	10,90	7,54	44,5%	6,77	61,0%	27,14	19,57	38,6%
Receita operacional bruta com comissões e corretagens	4,71	4,86	-3,1%	3,85	22,4%	13,69	12,25	11,8%
Outras Receitas	0,97	0,05	1805,9%	1,05	-7,3%	3,44	3,19	7,6%
(-) AVP	(3,16)	(1,14)	178,1%	1,75	-280,2%	(2,51)	(0,15)	1587,2%
(-) PCLD	(0,20)	0,28	-173,0%	(0,72)	-71,6%	(0,88)	(0,39)	127,9%
(-) Provisão para Distrato	(2,74)	8,77	-131,3%	2,32	-218,3%	5,72	13,49	-57,6%
(-) Impostos incidentes	(4,25)	(3,74)	13,7%	(4,32)	-1,5%	(13,01)	(10,05)	29,4%
Receita operacional líquida	147,04	140,10	4,9%	159,46	-7,8%	469,34	353,70	32,7%

Receita Líquida - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



O aumento de 32,7% da receita líquida na comparação com o acumulado de 2021 é resultado do crescimento operacional iniciado em 2019 e crescimento das vendas líquidas. Considerando que, a maior parte dos lançamentos ocorreu no segundo semestre de 2020 e 2021, a evolução das obras iniciadas acelera o reconhecimento da receita.

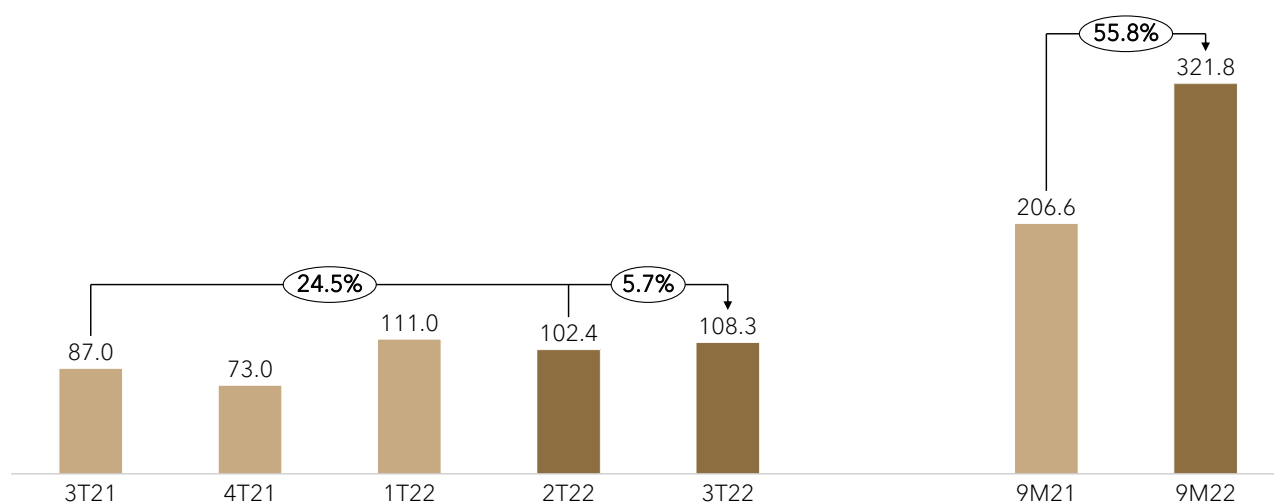
O reconhecimento da receita é feito de acordo com o andamento do POC (*Percentage of Completion*) por isso observamos, ainda um descasamento entre as vendas líquidas e a receita líquida.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

No terceiro trimestre de 2022, o custo total dos imóveis vendidos foi de R\$108,3 milhões. Este valor representa um aumento de 5,7% em comparação com o trimestre anterior, e um crescimento de 24,5% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

No acumulado dos nove meses, o custo de imóveis vendidos e serviços prestados cresceu 55,8% em comparação com o custo registrado para o período em 2021.

Custo de Imóveis Vendidos e Serviços Prestados - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



O crescimento em comparação aos nove meses de 2021, é explicado não só pelo crescimento operacional iniciado em 2019, mas também pelo expressivo aumento de preço dos insumos essenciais, que foram parcialmente refletidos no INCC nos últimos períodos.

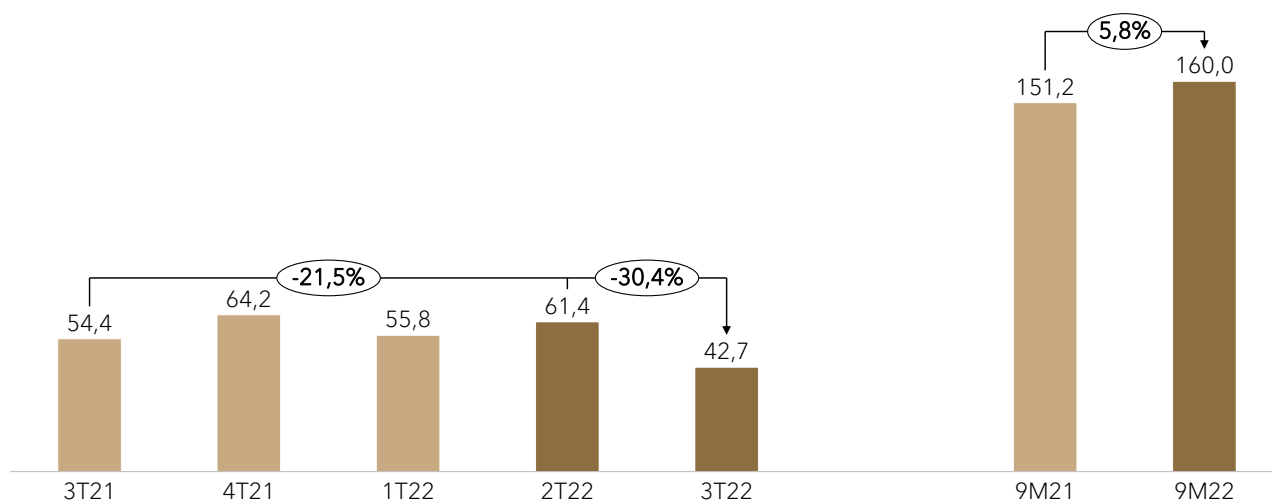
Lucro Bruto e Margem Bruta

O Grupo Kallas reportou no terceiro trimestre de 2022 uma margem bruta ajustada¹ de 29,0%, representando uma redução de 9,8p.p. em relação a margem divulgada no mesmo período do ano passado. Em comparação com o segundo trimestre de 2022, a margem bruta ajustada reduziu 9,5p.p.

O Lucro Bruto Ajustado¹ encerrou o acumulado de nove meses de 2022 com valor de R\$159,9 milhões, apresentando um aumento de 5,8% em comparação com o mesmo período do ano passado.

Lucro Bruto (em R\$ milhões)	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Receita Líquida	147,04	140,10	4,9%	159,46	-7,8%	469,34	353,70	32,7%
Custo de Obras por Incorporação	(108,32)	(86,99)	24,5%	(102,44)	5,7%	(321,78)	(206,55)	55,8%
Lucro Bruto	38,71	53,11	-27,1%	57,01	-32,1%	147,56	147,15	0,3%
Margem Bruta	26,3%	37,9%	-11,6 p.p.	35,8%	-9,4 p.p.	31,4%	41,6%	-10,2 p.p.
Custo Financeiro	(4,00)	(1,32)	202,6%	(4,39)	-8,9%	(12,40)	(4,08)	203,6%
Lucro bruto Ajustado ¹	42,71	54,43	-21,5%	61,40	-30,4%	159,96	151,23	5,8%
Margem Bruta Ajustada ¹	29,0%	38,9%	-9,8 p.p.	38,5%	-9,5 p.p.	34,1%	42,8%	-8,7 p.p.

Lucro Bruto Ajustado (em R\$ Milhões) e Margem Bruta Ajustada (%) - Grupo Kallas



A Margem Bruta Ajustada recuou 8,7p.p. no período em comparação ao indicador de 2021, atingindo 34,1%. A queda na margem é principalmente explicada pelo expressivo aumento de preço dos insumos essenciais, que foram parcialmente refletidos no INCC nos últimos períodos.

¹ Ajustado por juros capitalizados

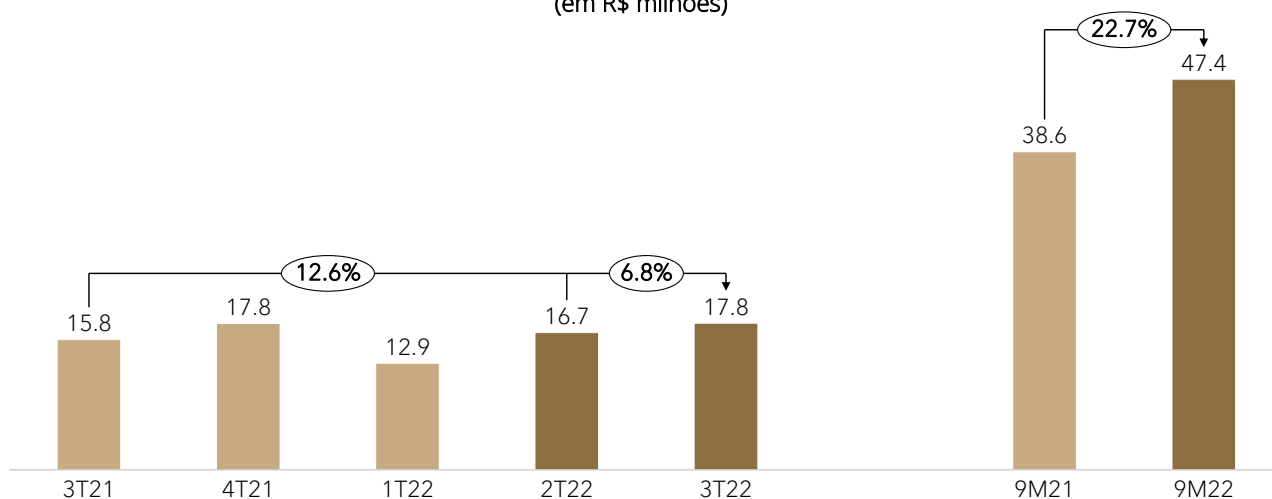
Despesas Comerciais

No acumulado de nove meses de 2022, embora tenha apresentado um aumento de 22,7% da despesa comercial, o indicador “despesas comerciais/receita líquida” apresentou redução de 0,8p.p. comparado ao mesmo período em 2021.

É importante ressaltar que, as despesas comerciais de alguns lançamentos que serão realizados no último trimestre de 2022 foram absorvidas neste trimestre.

Despesas Comerciais (em R\$ milhões)	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Despesas com Comissões e Corretagens	0,77	1,07	-28,4%	0,93	-17,3%	2,56	2,14	19,9%
Despesas com Estande de Vendas	3,21	6,64	-51,6%	4,74	-32,2%	11,46	13,17	-12,9%
Despesas com Propaganda e Publicidade	13,29	7,93	67,6%	9,84	35,1%	31,36	22,91	36,9%
Outras Despesas com Marketing	0,51	0,16	215,4%	1,15	-55,5%	1,97	0,37	426,5%
Total	17,78	15,80	12,6%	16,65	6,8%	47,35	38,59	22,7%

Despesas Comerciais - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



Despesas Comerciais / Receita Líquida (%)

11,3% 13,1% 7,9% 10,4% 12,1% 10,9% 10,1%

Despesas Gerais e Administrativas

No acumulado de nove meses de 2022, embora tenha apresentado um aumento de 9,8% das despesas gerais e administrativas, o indicador “G&A/receita líquida” apresentou redução de 2,6p.p. comparado ao mesmo período em 2021. Este efeito é resultado do crescimento operacional iniciado em 2019, e valida os investimentos contínuos realizados pela companhia.

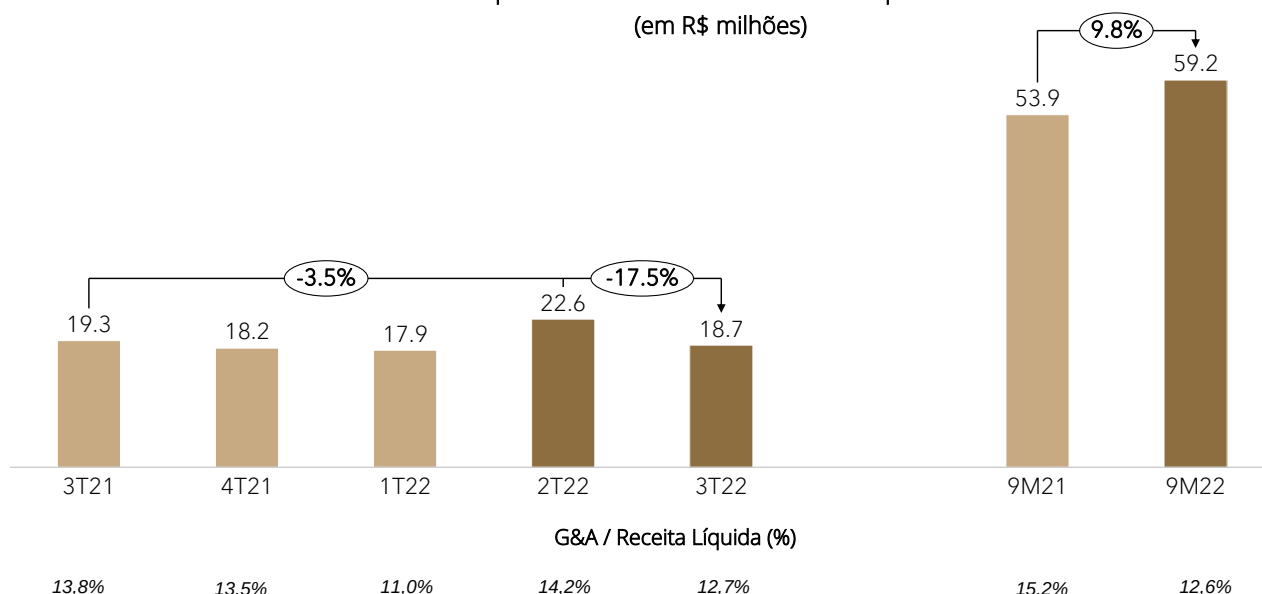
Adicionalmente, conforme expresso na Mensagem da Administração, o aumento de participação do grupo nos projetos irá acelerar a redução do indicador “G&A/receita líquida”. Atualmente, o patamar deste indicador é mais elevado pois não há consolidação dos projetos com participação minoritária.

Sobre os investimentos contínuos do Grupo Kallas, podemos destacar abaixo o aumento das despesas com informática devido a implantação de novos softwares.

Por outro lado, a estratégia de liquidação do estoque pronto, colocada em curso desde o primeiro trimestre de 2022, surtiu efeitos positivos como a redução das despesas com IPTU e condomínio e das despesas com manutenção de imóveis concluídos.

Despesas Gerais e Administrativas (em R\$ milhões)	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Despesas com Salários e Encargos	5,79	3,60	60,8%	6,34	-8,7%	16,66	18,07	-7,8%
Despesas com Benefícios a Empregados	3,64	1,90	92,1%	2,93	24,3%	9,23	4,12	123,9%
Despesas com Serviços Prestados	5,32	6,50	-18,2%	7,90	-32,7%	17,93	15,37	16,7%
Despesas com Informática	1,07	0,04	2376,7%	1,12	-4,5%	3,04	0,30	899,3%
Despesas com Manut. De Imóveis Concluídos	(0,53)	0,34	-255,6%	0,66	-179,9%	0,66	1,18	-44,2%
Despesas com IPTU e Condomínios de Imóveis concluídos	0,91	3,81	-76,1%	1,05	-13,3%	2,88	6,47	-55,5%
Despesas com Aluguéis	0,72	0,50	43,8%	0,89	-19,4%	2,45	2,25	8,6%
Outras Despesas Gerais e Administrativas	1,75	2,66	-34,3%	1,74	0,3%	6,34	6,13	3,4%
Total	18,67	19,35	-3,5%	22,62	-17,5%	59,18	53,90	9,8%

Despesas Gerais e Administrativas - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (em R\$ milhões)	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
RECEITA FINANCEIRA	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Receita de Aplicação Financeira	5,55	1,56	255,4%	5,15	7,8%	14,88	2,84	424,9%
Variação Monetária Ativa	0,20	0,38	-47,2%	0,14	41,8%	0,37	3,16	-88,3%
Correção Monetária Ativa	0,00	(0,39)	-100,3%	0,00	0,0%	0,00	2,58	-99,9%
Juros sobre Contas a Receber	(0,35)	3,69	-109,6%	3,22	111,0%	6,54	13,06	-49,9%
	5,40	5,23	3,1%	8,51	-36,6%	21,79	21,63	0,7%
DESPESAS FINANCEIRAS	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Variação Monetária Passiva	(1,99)	0,40	-591,6%	(0,02)	9830,0%	(2,14)	(2,50)	-14,3%
Juros sobre Financiamento de Construção	(0,01)	0,00	-500,0%	(0,04)	-69,2%	(0,07)	(1,88)	-96,2%
Juros sobre Capital de Giro	(0,95)	(0,86)	9,9%	(0,82)	15,1%	(2,46)	(2,07)	19,0%
Juros sobre Debêntures	(6,35)	(1,14)	458,3%	(6,73)	-5,5%	(19,34)	(1,14)	1599,7%
Descontos Concedidos	(0,45)	(1,04)	-56,7%	(2,46)	-81,6%	(6,27)	(2,08)	201,1%
Outras Despesas	(0,26)	(0,24)	10,1%	(0,22)	19,6%	(0,69)	(0,75)	-8,9%
	(10,01)	(2,87)	248,7%	(10,28)	-2,6%	(30,98)	(10,42)	197,2%
RESULTADO FINANCEIRO	(4,61)	2,36	-295,2%	(1,77)	161,0%	(9,18)	11,21	-181,9%

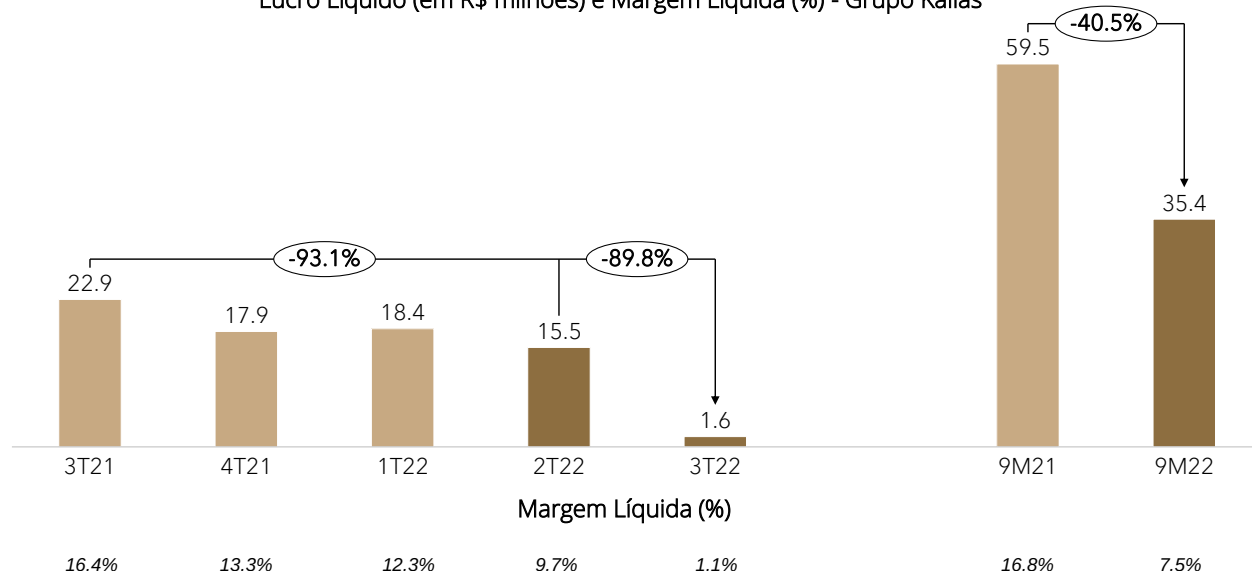
Em comparação com o acumulado de nove meses de 2021, a queda no resultado financeiro pode ser explicado principalmente após a emissão da Debênture realizada em agosto de 2021.

Lucro Líquido e Margem Líquida

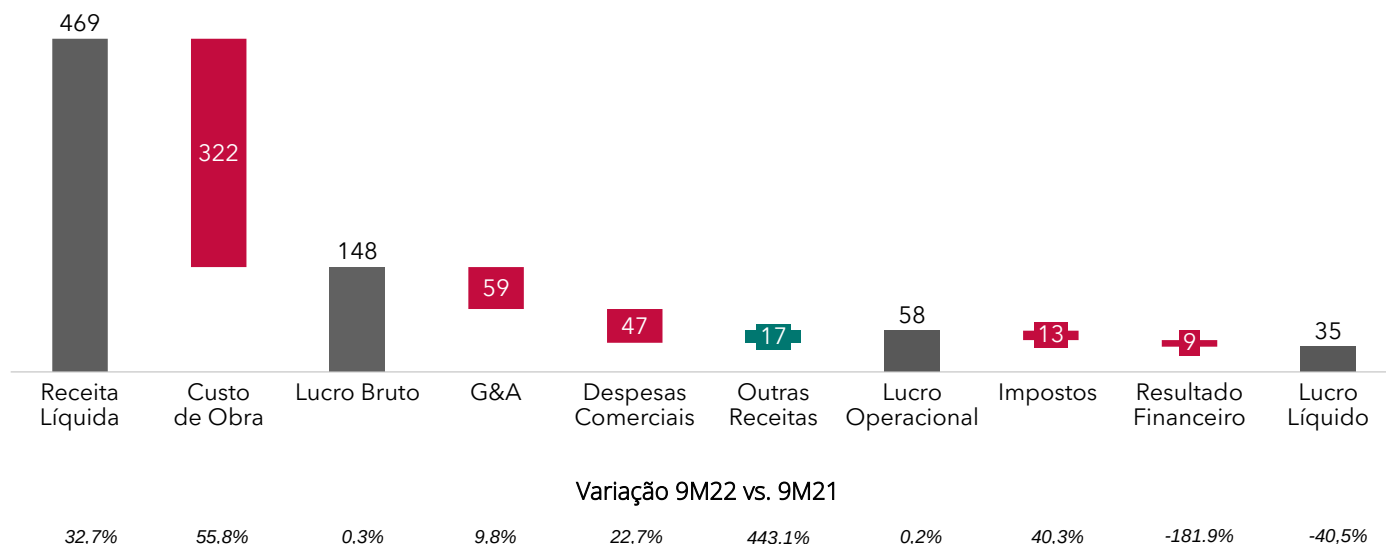
O lucro líquido acumulado nos nove meses de 2022 foi de R\$35,4 milhões. Em comparação com o divulgado em 2021, queda de 40,5%. A margem líquida apresentou uma queda de 9,3p.p. na comparação na comparação com o mesmo período, atingindo 7,5%. A queda na margem é principalmente explicada pelo expressivo aumento de preço dos insumos essenciais, que foram parcialmente refletidos no INCC nos últimos períodos e pelo aumento da despesa financeira.

Lucro Líquido (em R\$ milhões)	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Lucro Bruto	38,71	53,11	-27,1%	57,01	-32,1%	147,56	147,15	0,3%
Despesas Operacionais	(28,26)	(29,17)	-3,1%	(35,16)	-19,6%	(89,72)	(89,39)	0,4%
Resultado Financeiro	(4,61)	2,36	-295,2%	(1,77)	161,0%	(9,18)	11,21	-181,9%
Impostos	(4,26)	(3,39)	25,9%	(4,63)	-7,9%	(13,25)	(9,44)	40,3%
Lucro Líquido	1,58	22,92	-93,1%	15,46	-89,8%	35,41	59,52	-40,5%
Margem Líquida	1,1%	16,4%	-15,3 p.p.	9,7%	-8,6 p.p.	7,5%	16,8%	-9,3 p.p.

Lucro Líquido (em R\$ milhões) e Margem Líquida (%) - Grupo Kallas



Demonstrações de Resultado para o exercício findo em 30/06/2022 (em R\$ milhões)



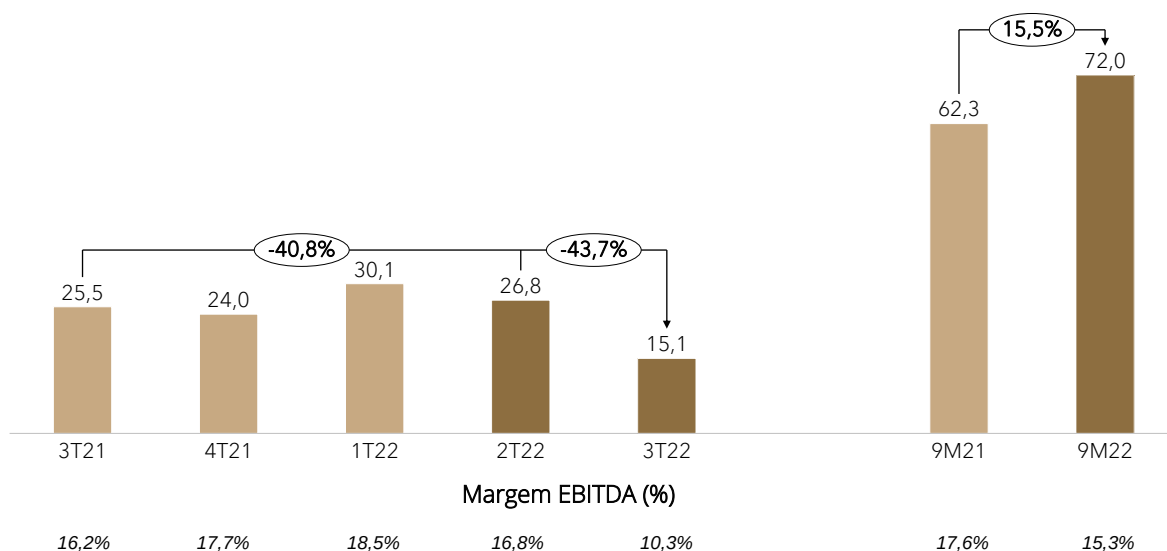
EBITDA

O EBITDA Ajustado acumulado nos nove meses de 2022 atingiu R\$72,0 milhões, representando um aumento de 15,5% comparado ao valor de 2021. A Margem EBITDA Ajustada reduziu 2,3p.p. atingindo 15,3% no 9M22.

Considerando o acumulado de 2022, o lucro operacional (antes do resultado financeiro) foi de R\$ 57,8 milhões, um aumento de 0,2% em comparação com 2021. Isto reforça a gestão eficiente da empresa no cenário desafiador, conforme exposto na Mensagem da Administração.

EBITDA (em R\$ milhões)	3T22	3T21	var.	2T22	var.	9M22	9M21	var.
Receita Líquida	147,04	140,10	4,9%	159,46	-7,8%	469,34	353,70	32,7%
Custo de Bens ou Serviços Prestados	(108,32)	(86,99)	24,5%	(102,44)	5,7%	(321,78)	(206,55)	55,8%
Despesas Comerciais	(17,78)	(15,80)	12,6%	(16,65)	6,8%	(47,35)	(38,59)	22,7%
Despesas Gerais e Administrativas	(18,67)	(19,35)	-3,5%	(22,62)	-17,5%	(59,18)	(53,90)	9,8%
Outras despesas operacionais	8,19	5,98	37,0%	4,11	99,1%	16,82	3,10	443,1%
Lucro Operacional (Antes do Resultado Financeiro)	10,45	23,94	-56,3%	21,85	-52,2%	57,84	57,76	0,2%
Despesas de Depreciação	0,64	0,22	190,5%	0,57	12,7%	1,78	0,51	249,3%
EBITDA	11,09	24,16	-54,1%	22,42	-50,5%	59,62	58,27	2,3%
Margem EBITDA	7,5%	17,2%	-9,7 p.p.	14,1%	-6,5 p.p.	12,7%	16,5%	-3,8 p.p.
Custo Financeiro	(4,00)	(1,32)	202,6%	(4,39)	-8,9%	(12,40)	(4,08)	203,6%
EBITDA Ajustado2	15,09	25,48	-40,8%	26,81	-43,7%	72,02	62,35	15,5%
Margem EBITDA Ajustada2	10,3%	18,2%	-7,9 p.p.	16,8%	-6,5 p.p.	15,3%	17,6%	-2,3 p.p.

EBITDA Ajustado ² - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



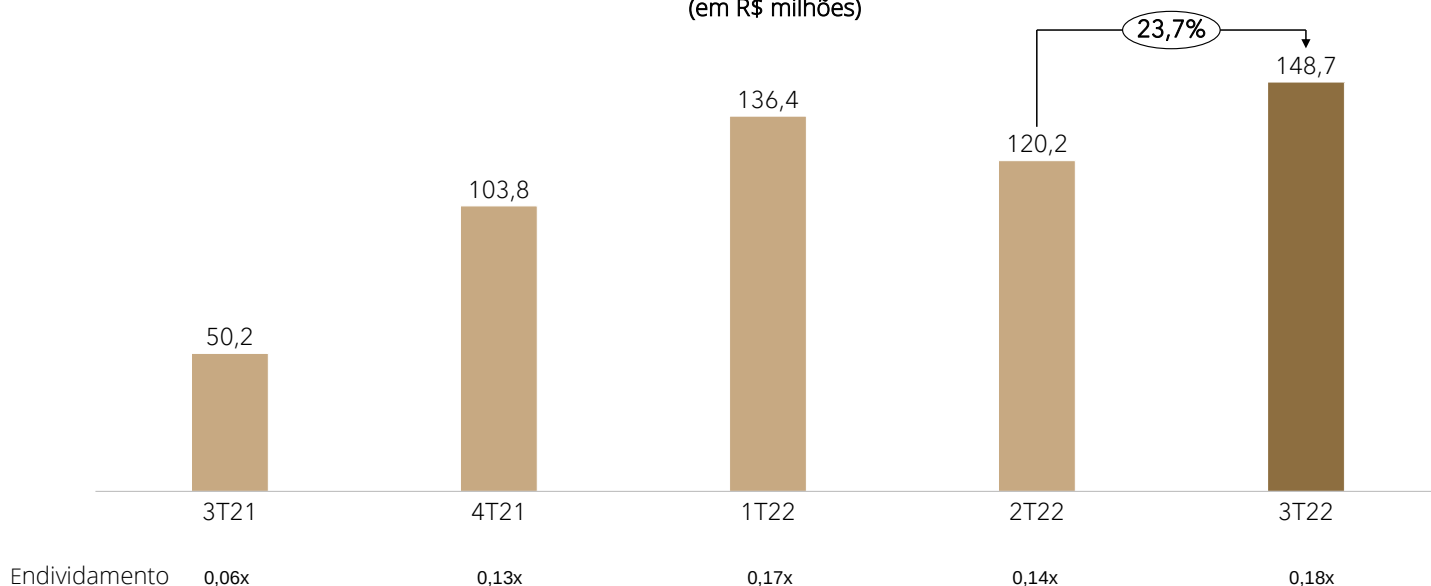
Endividamento

Ao final do terceiro trimestre de 2022, a dívida líquida do Grupo Kallas era de R\$148,7 milhões. Houve um aumento de 23,7% em relação ao segundo trimestre de 2022. O grau de endividamento passou de 0,14x no 2T22 para 0,18x no 3T22.

Em comparação com o trimestre passado, o aumento da dívida líquida em 23,7% ocorreu principalmente em razão do consumo de caixa no trimestre.

Dívida Líquida (em R\$ milhões)	3T22	2T22	var.	4T21	Var.
Empréstimos - Curto Prazo	62,83	44,88	40,0%	31,98	96,5%
Debêntures - Curto Prazo	27,16	22,91	18,5%	4,22	543,4%
Empréstimos - Longo Prazo	104,11	115,94	-10,2%	113,36	-8,2%
Debêntures - Longo Prazo	126,17	134,99	-6,5%	147,88	-14,7%
Dívida Bruta	320,26	318,73	0,5%	297,43	7,7%
Caixa e Equivalente de Caixa	171,56	198,54	-13,6%	193,67	-11,4%
Dívida Líquida	148,71	120,19	23,7%	103,77	43,3%
Patrimônio Líquido	820,82	831,89	-1,3%	798,10	2,8%
Grau de Endividamento	0,18x	0,14x	3,7 p.p.	0,13x	5,1 p.p.

Dívida Líquida - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



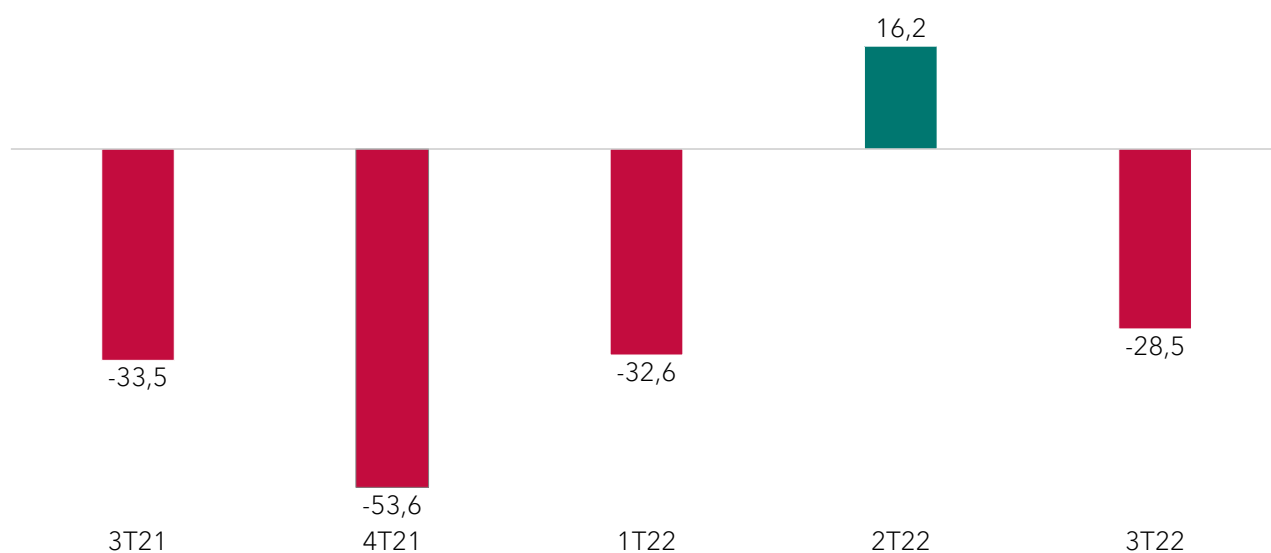
No dia 16 de agosto de 2021 a empresa realizou sua segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e com prazo de vencimento de cinco anos. O Grupo Kallas emitiu 150.000 títulos com valor nominal de R\$1.000,00 arrecadando um total de R\$150 milhões.

A companhia entende que, embora seja observado o aumento da dívida líquida na série, a empresa atingiu, a partir do 4T21, um patamar de dívida que corresponde ao tamanho de sua operação.

Geração / consumo de caixa

Geração / Consumo de caixa (em R\$ milhões)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Variação de Caixa e Caixa Equivalente	(25,24)	(14,48)	127,55	(16,41)	(29,76)	34,63	(26,98)
Variação de Empréstimo e Financiamentos	32,75	29,10	(13,69)	(32,44)	(3,77)	(11,72)	(6,12)
Debênture	-	-	(147,34)	(4,76)	0,88	(6,69)	4,58
Geração / Consumo de caixa	7,51	14,62	(33,49)	(53,60)	(32,64)	16,22	(28,52)

Geração / Consumo de caixa - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



Contato RI

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

<http://ri.grupokallas.com.br/>

Equipe de RI

Matheus Kuhn – CFO

Rodrigo Nabarro – Coordenador de RI

João Felipe – Analista de RI

Anexos

Demonstração de Resultados

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	% Variação
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	469.335	353.700	32,7%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(321.776)	(206.554)	55,8%
LUCRO BRUTO	147.559	147.146	0,3%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(59.184)	(53.899)	9,8%
Despesas comerciais	(47.351)	(38.588)	22,7%
Despesas de depreciação	(1.778)	(509)	249,3%
Resultado de equivalência patrimonial	25.306	20.315	24,6%
Outras receitas (despesas)	(6.709)	(16.709)	-59,8%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	57.843	57.756	0,2%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(9.183)	11.212	-181,9%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	48.660	68.968	-29,4%
	-	-	
Imposto de renda e contribuição social correntes	(12.808)	(9.842)	30,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(443)	398	-211,3%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	35.409	59.524	-40,5%
ATRIBUÍVEL AOS:			
Acionistas Controladores	27.936	49.752	-43,8%
Acionistas não Controladores	7.473	9.772	-23,5%
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - em Reais	255	526	-51,5%

Balanço Patrimonial

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	171.556	193.667
Clientes de incorporação	107.823	179.042
Cliente de obra	8.038	8.187
Adiantamentos a terceiros	19.299	21.040
Imóveis a comercializar	565.786	502.500
Depósitos judiciais	5.902	5.193
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	878.404	909.629
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo -		
Clientes de incorporação	168.648	78.018
Imóveis a comercializar	405.476	307.881
Impostos a recuperar	8.648	7.853
Depósitos judiciais	11.666	10.504
Partes relacionadas	36.058	30.902
Outros	4.316	5.620
	634.812	440.778
Investimentos	120.110	99.620
Imobilizado	11.773	9.534
Intangível	9.123	6.994
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	775.818	556.926
TOTAL DO ATIVO	1.654.222	1.466.555

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
CIRCULANTE		
Fornecedores	30.496	25.061
Obrigações trabalhistas	8.846	5.390
Obrigações tributárias	4.927	3.971
Impostos diferidos	3.885	6.514
Adiantamentos de clientes	45.644	41.614
Distratos a pagar	5.234	5.891
Empréstimos e financiamentos	62.828	31.976
Debenturês	27.160	4.221
Obrigações por aquisição de imóveis	17.533	22.046
Partes relacionadas	14.467	15.062
Provisão para perdas em controladas	2.848	1.534
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	223.868	163.280
NÃO CIRCULANTE		
Impostos diferidos	6.077	2.838
Adiantamentos de clientes	282.068	161.415
Obrigações por aquisição de imóveis	29.605	19.964
Empréstimos e financiamentos	104.107	113.356
Debenturês	126.167	147.881
Dividendos a pagar	-	3.220
Provisões para riscos	39.780	33.986
Outros	21.726	22.515
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	609.530	505.175
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	660.854	631.783
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros	39.246	78.175
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	725.019	706.941
ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES	725.019	706.941
Participação de não controladores	95.805	91.159
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	820.824	798.100
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.654.222	1.466.555