

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	16
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva	87
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	89
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	31.563
Preferenciais	0
Total	31.563
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	369.031	446.403
1.01	Ativo Circulante	8.122	18.693
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.971	16.867
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.971	16.867
1.01.03	Contas a Receber	1.751	0
1.01.03.01	Clientes	1.751	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	548	334
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	548	334
1.01.07	Despesas Antecipadas	308	286
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.544	1.206
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.544	1.206
1.01.08.01.02	Adiantamentos diversos	1.523	1.206
1.01.08.01.03	Outros créditos	21	0
1.02	Ativo Não Circulante	360.909	427.710
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	97.951	160.907
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	12	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	97.879	160.847
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	56.557	92.941
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	41.322	67.906
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	60	60
1.02.01.10.03	Outros créditos	60	60
1.02.02	Investimentos	260.863	262.390
1.02.02.01	Participações Societárias	260.863	262.390
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	260.863	262.390
1.02.03	Imobilizado	1.917	4.411
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.917	4.411
1.02.04	Intangível	178	2
1.02.04.01	Intangíveis	178	2
1.02.04.01.02	Intangível	178	2

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	369.031	446.403
2.01	Passivo Circulante	69.772	165.518
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.982	2.446
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.982	2.446
2.01.02	Fornecedores	1.565	1.613
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.565	1.613
2.01.03	Obrigações Fiscais	72	339
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	72	339
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	72	339
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.132	11.812
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.132	11.812
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	8.132	11.812
2.01.05	Outras Obrigações	57.021	149.308
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	44.602	138.192
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	44.602	138.192
2.01.05.02	Outros	12.419	11.116
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	2.414
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	12.419	8.702
2.02	Passivo Não Circulante	288.002	171.577
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	126.506	127.275
2.02.01.02	Debêntures	126.506	127.275
2.02.02	Outras Obrigações	161.039	43.805
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	123.817	42.919
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	123.817	42.919
2.02.02.02	Outros	37.222	886
2.02.02.02.04	Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	37.222	886
2.02.04	Provisões	457	497
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	457	497
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	457	497
2.03	Patrimônio Líquido	11.257	109.308
2.03.01	Capital Social Realizado	1.000	75.348
2.03.02	Reservas de Capital	-2.975	-2.975
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.04	Reservas de Lucros	13.232	36.935
2.03.04.01	Reserva Legal	2.155	2.155
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	11.077	34.780

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.763	2.579	20.367	32.628
3.04.01	Despesas com Vendas	-569	-1.950	-199	-683
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.797	-37.005	-6.916	-32.408
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-874	11.191	5.691	375
3.04.04.02	Outros resultados com investimentos	-878	11.281	5.772	597
3.04.04.03	Ganho (Perda) na distribuição desproporcional de lucro	4	-90	-81	-222
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.833	5.598	1.595	5.049
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.170	24.745	20.196	60.295
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	14.170	24.745	20.196	60.295
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.763	2.579	20.367	32.628
3.06	Resultado Financeiro	-5.863	-16.482	-4.169	-11.918
3.06.01	Receitas Financeiras	1	110	2.581	7.534
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.864	-16.592	-6.750	-19.452
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.100	-13.903	16.198	20.710
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.100	-13.903	16.198	20.710
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.100	-13.903	16.198	20.710
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,03	-0,44	0,5	0,64
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,03	-0,44	0,5	0,64

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.100	-13.902	16.198	20.710
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.100	-13.902	16.198	20.710

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	88.989	29.491
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	34.806	-25.178
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	-13.903	20.710
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	24.745	-60.295
6.01.01.05	Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	10.386	13.577
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	926	1.256
6.01.01.07	Provisão para riscos e reversões	-43	40
6.01.01.08	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	1.414	222
6.01.01.09	Outros resultados nos investimentos	11.281	-597
6.01.01.12	Rendimento de aplicações financeiras	0	-91
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	64.569	67.465
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-1.751	0
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-214	-45
6.01.02.04	Partes relacionadas	62.968	66.457
6.01.02.05	Outros créditos	-21	-2.835
6.01.02.06	Despesas antecipadas	-34	-11
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	-317	-286
6.01.02.08	Fornecedores	-48	408
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	-267	-2
6.01.02.12	Provisões sociais	536	395
6.01.02.13	Outras contas a pagar	3.717	3.384
6.01.03	Outros	-10.386	-12.796
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-10.386	-12.796
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.976	-596
6.02.01	Aumento de capital de controladas	-2.696	-28.783
6.02.02	Redução de capital de controladas	-552	0
6.02.03	Caixa restrito	0	4.431
6.02.04	Partes relacionadas	-14.046	-28.773
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	2.318	-224
6.02.06	Dividendos recebidos de controladas	0	52.753
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-86.909	-7.114
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	5.462	31.000
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-9.125	-38.114
6.03.04	Redução de capital	-77.325	0
6.03.05	Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	-3.507	0
6.03.07	Dividendos distribuídos	-2.414	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-12.896	21.781
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.867	9.985
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.971	31.766

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-74.348	0	-9.799	0	0	-84.147
5.04.01	Aumentos de Capital	2.977	0	-2.977	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.507	0	0	0	-3.507
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.315	0	0	-3.315
5.04.08	Redução de capital	-77.325	0	0	0	0	-77.325
5.04.09	Cancelamento ações em tesouraria	0	3.507	-3.507	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.902	0	-13.902
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.902	0	-13.902
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-13.902	13.902	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-13.902	13.902	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	-2.975	13.234	0	0	11.259

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	75.348	-3.655	22.407	0	0	94.100
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	75.348	-3.655	22.407	0	0	94.100
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	680	0	20.710	0	21.390
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.710	0	20.710
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	680	0	0	0	680
5.05.02.06	Recursos Capitalizáveis	0	680	0	0	0	680
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	20.710	-20.710	0	0
5.07	Saldos Finais	75.348	-2.975	43.117	0	0	115.490

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	6.526	4.498
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.526	4.498
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.639	-12.746
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.689	-12.063
7.02.04	Outros	-1.950	-683
7.02.04.01	Despesas comerciais	-1.950	-683
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.113	-8.248
7.04	Retenções	-926	-1.256
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-926	-1.256
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.039	-9.504
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.644	68.755
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.745	60.295
7.06.03	Outros	16.899	8.460
7.06.03.01	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-90	-14.520
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	11.281	14.895
7.06.03.03	Outras receitas	5.708	8.085
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.605	59.251
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.605	59.251
7.08.01	Pessoal	26.193	18.121
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.231	12.864
7.08.01.04	Outros	3.962	5.257
7.08.01.04.01	Remuneração da administração	3.962	5.257
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.104	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.210	20.420
7.08.03.01	Juros	16.592	19.452
7.08.03.02	Aluguéis	618	968
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-13.902	20.710
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-13.902	20.710

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.970.927	1.902.180
1.01	Ativo Circulante	1.650.641	1.627.081
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	135.828	111.554
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	135.828	110.544
1.01.01.02	Caixa restrito	0	1.010
1.01.03	Contas a Receber	466.110	491.843
1.01.03.01	Clientes	466.110	491.843
1.01.04	Estoques	969.861	1.004.861
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.181	3.646
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.181	3.646
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.109	7.958
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	53.552	7.219
1.01.08.03	Outros	53.552	7.219
1.01.08.03.02	Adiantamentos diversos	22.900	4.748
1.01.08.03.03	Outros créditos	30.652	2.471
1.02	Ativo Não Circulante	320.286	275.099
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	290.447	243.734
1.02.01.04	Contas a Receber	238.817	125.165
1.02.01.04.01	Clientes	238.817	125.165
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.904	1.406
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	49.096	115.320
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	49.096	115.320
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	630	1.843
1.02.01.10.03	Outros créditos	630	1.843
1.02.02	Investimentos	6.858	5.174
1.02.02.01	Participações Societárias	6.858	5.174
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.858	5.174
1.02.03	Imobilizado	20.513	26.134
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.513	26.134
1.02.04	Intangível	2.468	57
1.02.04.01	Intangíveis	2.468	57
1.02.04.01.02	Intangível	2.468	57

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.970.927	1.902.180
2.01	Passivo Circulante	772.839	645.436
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.609	3.644
2.01.01.01	Obrigações Sociais	4.609	3.644
2.01.02	Fornecedores	60.136	61.583
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	60.136	61.583
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.524	8.309
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.524	8.309
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.524	8.309
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	138.430	218.046
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	138.430	218.046
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	138.430	218.046
2.01.05	Outras Obrigações	558.140	353.854
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	54.032	61.459
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	54.032	61.459
2.01.05.02	Outros	504.108	292.395
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	2.414
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	80.219	3.870
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	195.446	175.421
2.01.05.02.06	Impostos de recolhimento diferido	13.598	16.771
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	195.083	55.290
2.01.05.02.11	Conta corrente de consórcios	19.762	38.629
2.02	Passivo Não Circulante	999.012	968.200
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	812.240	777.682
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	812.240	777.682
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	812.240	777.682
2.02.02	Outras Obrigações	172.704	181.696
2.02.02.02	Outros	172.704	181.696
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	131.402	155.224
2.02.02.02.05	Partes relacionadas	41.302	26.472
2.02.03	Tributos Diferidos	10.419	5.007
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.419	5.007
2.02.04	Provisões	3.649	3.815
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.649	3.815
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.649	3.815
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	199.076	288.544
2.03.01	Capital Social Realizado	1.000	75.348
2.03.02	Reservas de Capital	-2.975	-2.975
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.04	Reservas de Lucros	13.234	36.935
2.03.04.01	Reserva Legal	2.155	2.155
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	11.079	34.780
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	187.817	179.236

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	307.921	879.140	206.178	677.425
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-259.618	-730.660	-171.515	-545.728
3.03	Resultado Bruto	48.303	148.480	34.663	131.697
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.452	-69.413	-395	-72.412
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.435	-40.172	-13.014	-40.249
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.435	-83.733	-17.794	-55.756
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	23.407	54.510	29.556	22.879
3.04.04.01	Ganho na distribuição desproporcional de lucros	-552	-367	-69	-176
3.04.04.02	Outros resultados com investimentos	23.054	49.898	31.141	26.279
3.04.04.03	Outras receitas (despesas) operacionais	905	4.979	-1.516	-3.224
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	11	-18	857	714
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.851	79.067	34.268	59.285
3.06	Resultado Financeiro	-16.240	-45.644	-10.424	-22.570
3.06.01	Receitas Financeiras	4.357	10.091	4.235	13.203
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.597	-55.735	-14.659	-35.773
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	14.611	33.423	23.844	36.715
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.805	-17.509	-4.077	-13.244
3.08.01	Corrente	-6.805	-17.509	-4.077	-13.244
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.806	15.914	19.767	23.471
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	7.806	15.914	19.767	23.471
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.100	-13.903	16.198	20.710
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.906	29.817	3.569	2.761
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,03	-0,44	0,5	0,64
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,03	-0,44	0,5	0,64

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	7.806	15.914	19.767	23.471
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	7.806	15.914	19.767	23.471
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.100	-13.902	16.198	20.710
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.906	29.816	3.569	2.761

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	120.873	-149.537
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	87.414	70.498
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	33.422	36.715
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-18	-714
6.01.01.03	Ajuste a valor presente	-8.745	-2.495
6.01.01.05	Imposto de recolhimento diferido	2.239	2.842
6.01.01.06	Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	98.858	62.133
6.01.01.07	Depreciações e amortizações	14.759	1.698
6.01.01.08	Provisão para riscos e reversões	-4.869	441
6.01.01.09	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	367	176
6.01.01.10	Outros resultados nos investimentos	-49.898	-26.279
6.01.01.12	Constituição da provisão para distratos e PECLD	2.234	2.187
6.01.01.13	Rendimento de aplicações financeiras	-3.125	-91
6.01.01.14	Redução ao valor recuperável	2.190	-6.115
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	150.212	-118.302
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-87.919	-98.647
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	35.000	-121.614
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-5.535	-1.522
6.01.02.04	Partes relacionadas	66.224	46.902
6.01.02.05	Outros créditos	-26.968	20.508
6.01.02.06	Despesas antecipadas	-8.649	163
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	-18.152	1.162
6.01.02.08	Fornecedores	-1.447	3.084
6.01.02.09	Terrenos a pagar	76.349	-888
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	3.215	-997
6.01.02.11	Adiantamentos de clientes	-3.797	40.178
6.01.02.12	Provisões sociais	965	870
6.01.02.13	Outras contas a pagar	139.793	36.618
6.01.02.14	Conta Corrente de consórcios	-18.867	-44.119
6.01.03	Outros	-116.753	-101.733
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-17.895	-11.875
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-98.858	-89.858
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	52.837	40.486
6.02.01	Aumento de capital de controladas	41.214	35.890
6.02.03	Caixa restrito	1.010	2.723
6.02.04	Partes relacionadas	7.403	1.229
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	3.210	644
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-148.426	115.049
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	485.312	340.633
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-531.863	-201.567
6.03.04	Redução de capital	-72.000	-3.330

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.05	Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	18.737	-387
6.03.06	Dividendos distribuídos	-48.612	-20.300
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	25.284	5.998
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	110.544	113.068
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	135.828	119.066

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308	179.236	288.544
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308	179.236	288.544
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-74.348	0	-9.799	0	0	-84.147	-39.972	-124.119
5.04.01	Aumentos de Capital	2.977	0	-2.977	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.507	0	0	0	-3.507	0	-3.507
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.315	0	0	-3.315	-45.297	-48.612
5.04.08	Redução de capital	-77.325	0	0	0	0	-77.325	5.325	-72.000
5.04.09	Cancelamento ações em tesouraria	0	3.507	-3.507	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.902	0	-13.902	48.553	34.651
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.902	0	-13.902	29.816	15.914
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	18.737	18.737
5.05.02.06	Recursos capitalizáveis	0	0	0	0	0	0	18.737	18.737
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-13.902	13.902	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-13.902	13.902	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	-2.975	13.234	0	0	11.259	187.817	199.076

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	75.348	-3.655	22.407	0	0	94.100	187.055	281.155
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	75.348	-3.655	22.407	0	0	94.100	187.055	281.155
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	680	0	0	0	680	-24.017	-23.337
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-20.300	-20.300
5.04.08	Recursos capitalizáveis	0	680	0	0	0	680	-387	293
5.04.09	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-3.330	-3.330
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.710	0	20.710	2.761	23.471
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.710	0	20.710	2.761	23.471
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	20.710	-20.710	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	75.348	-2.975	43.117	0	0	115.490	165.799	281.289

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	917.760	677.425
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	917.760	677.425
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-811.443	-614.013
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-727.345	-545.728
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.085	-28.036
7.02.04	Outros	-50.013	-40.249
7.02.04.01	Despesas comerciais	-50.013	-40.249
7.03	Valor Adicionado Bruto	106.317	63.412
7.04	Retenções	-1.856	-1.698
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.856	-1.698
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	104.461	61.714
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	64.582	36.796
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18	714
7.06.02	Receitas Financeiras	10.091	13.203
7.06.03	Outros	54.509	22.879
7.06.03.01	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-367	-14.474
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	49.898	40.577
7.06.03.03	Outras receitas (despesas)	4.978	-3.224
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	169.043	98.510
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	169.043	98.510
7.08.01	Pessoal	30.883	24.423
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.921	19.166
7.08.01.04	Outros	3.962	5.257
7.08.01.04.01	Remuneração da administração	3.962	5.257
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	36.022	13.244
7.08.02.01	Federais	36.022	13.244
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	56.408	37.372
7.08.03.01	Juros	55.735	35.773
7.08.03.02	Aluguéis	673	1.599
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	45.730	23.471
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.914	20.710
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	29.816	2.761

Comentário do Desempenho



São Paulo, 19 de novembro de 2024 – a You Inc Incorporadora e Participações S.A. – You,inc, anuncia os seus resultados consolidados do terceiro trimestre de 2024 (3T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em reais (R\$).

DESTAQUES DO PERÍODO:

- **Maior receita líquida registrada no período de doze meses**, totalizando **R\$ 1.226 milhões**
- **Lucro Líquido Consolidado de R\$ 27,8 milhões** nos últimos doze meses
- Lançamento do **YEP Estação Pinheiros** (em Pinheiros) e do **QG Vila Olímpia by You,inc** (na Vila Olímpia), com **VGTV total de R\$ 246 milhões** (100%); os projetos foram um sucesso de vendas, com uma **VSO de lançamento de 77,2%** no trimestre
- As **vendas brutas** de distratos totalizaram **R\$ 424 milhões** no trimestre, 114,6% acima do realizado no mesmo período do ano passado
- **VSO consolidada de 46,4%** no acumulado dos últimos doze meses
- Nos últimos doze meses, **relação de distratos com a venda bruta de 3,7%**, mesmo com alto volume de entregas realizado (R\$ 933 mi em 8 projetos)
- **Relação média G&A / Receita líquida de 7,5%** no trimestre, mostrando estrutura enxuta e eficiente

Relações com Investidores

Abrão Muszkat
CEO

Contatos RI:

Tel.: +55 (11) 3074-0780
www.ri.youinc.com.br
ri@youinc.com.br

Imagem: QG Vila Olímpia by You,inc | Lançamento 3T24

Comentário do Desempenho**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

O terceiro trimestre foi um período bastante desafiador para o mercado imobiliário, marcado por altas nas taxas de juros, desaceleração do PIB e aumento das incertezas fiscais e políticas. Contudo, programas governamentais voltados à habitação criaram oportunidades para o setor.

No período, registramos R\$ 407 milhões em vendas líquidas contratadas, representando um crescimento de 120% em relação ao 3T23. No acumulado dos nove primeiros meses de 2024, as vendas líquidas atingiram R\$ 1,2 bilhão, superando o desempenho do ano anterior, que havia sido nosso melhor resultado histórico em vendas. Nos últimos 12 meses, totalizamos mais de R\$ 1,5 bilhão em vendas, com destaque para os lançamentos, que alcançaram um VSO de 77% no 3T24 e 63% no acumulado do ano.

Além das vendas, ressaltamos os seguintes indicadores operacionais:

- VSO trimestral de 39,4% e VSO consolidado LTM de 46,4%, com VSO de lançamentos LTM em 57,0%;
- Margem bruta dos lançamentos de 29,9%;
- Redução do estoque em 8%, ou R\$ 147 milhões, já considerando os lançamentos no trimestre, que totalizaram R\$ 246 milhões;
- Distratos de apenas 3,7% das vendas brutas nos últimos 12 meses, mesmo com a entrega de 1.681 unidades em oito empreendimentos, totalizando R\$ 933 milhões em VGV no período;
- EBITDA de R\$ 74,6 milhões no 3T24, com margem líquida de 24,2%.

No consolidado, apresentamos um lucro líquido de R\$ 8 milhões no trimestre, totalizando R\$ 15,9 milhões no ano. Contudo, na Controladora, houve um prejuízo de R\$ 1,1 milhão no 3T24 e de R\$ 13,9 milhões no acumulado do ano, devido a gastos não recorrentes no 1T24, somando R\$ 14,6 milhões (100% You,Inc), majoritariamente relacionados a custos adicionais de término de obras não previstos inicialmente.

A entrega dos projetos da safra de 2021, prevista para os próximos meses, aliada à excelente performance comercial dos lançamentos de 2024, com margens próximas a 30%, aponta para uma recuperação rápida dos resultados.

Abrão Muszkat

CEO

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	vs. 3T23	9M23	9M24	Var. YoY (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	206.178	346.521	233.283	337.936	307.921	49,3%	677.425	879.140	29,8%
Lucro Bruto	34.663	62.829	43.239	56.938	48.303	39,4%	131.697	148.480	12,7%
Margem Bruta (%)	16,8%	18,1%	18,5%	16,8%	15,7%	-1,1 p.p	19,4%	16,9%	-2,6 p.p
Margem Bruta Ex-Financiamentos (%)	32,7%	29,9%	32,9%	26,9%	29,9%	-2,8 p.p	33,1%	29,6%	-3,5 p.p
EBITDA	67.993	63.440	39.210	77.602	74.639	9,8%	153.441	191.451	24,8%
Margem EBITDA (%)	33,0%	18,3%	16,8%	23,0%	24,2%	-8,7 p.p	22,7%	21,8%	-0,9 p.p
Lucro Líquido	20.089	7.630	-12.946	21.054	7.805	-61,1%	23.471	15.913	-32,2%
Margem Líquida (%)	9,7%	2,2%	-5,5%	6,2%	2,5%	-7,2 p.p	3,5%	1,8%	-1,7 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	14,4%	10,9%	5,7%	13,9%	11,6%	-2,8 p.p	14,4%	11,6%	-2,8 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	520.145	579.752	615.558	802.549	825.018	58,6%	520.145	825.018	58,6%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	132.658	144.757	152.453	239.785	177.550	33,8%	132.658	177.550	33,8%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	25,5%	25,0%	24,8%	29,9%	21,5%	-4,0 p.p	25,5%	21,5%	-4,0 p.p
Dívida Bruta	951.813	995.728	993.039	956.561	950.671	-0,1%	951.813	950.671	-0,1%
Dívida Líquida	832.747	885.184	901.987	863.436	814.843	-2,1%	832.747	814.843	-2,1%
Patrimônio Líquido	281.289	288.544	292.991	220.292	199.076	-29,2%	281.289	199.076	-29,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	296,0%	306,8%	307,9%	392,0%	409,3%	113,3 p.p	296,0%	409,3%	113,3 p.p
Ativos Totais	1.878.732	1.902.180	1.915.598	1.881.283	1.970.927	4,9%	1.878.732	1.970.927	4,9%
Cash Burn	846	52.437	16.803	-38.551	-48.593	-5843,8%	158.261	-70.341	-144,4%

Vendas (R\$ mil)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	vs. 3T23	9M23	9M24	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	197.557	439.233	305.347	436.610	423.905	114,6%	657.458	1.165.862	77,3%
Vendas Contratadas (% You)	132.886	254.140	175.516	237.038	189.878	42,9%	523.496	602.432	15,1%
Número de Unidades Vendidas (un.)	296	568	409	871	922	211,5%	1.003	2.202	119,5%
VGv Distratado (100%)	12.806	21.153	12.947	9.040	16.963	32,5%	41.217	38.949	-5,5%
VGv Distratado (% You)	9.235	16.876	10.143	7.114	11.514	24,7%	28.313	28.772	1,6%
Vendas Líquidas (100%)	184.751	418.080	292.400	427.571	406.942	120,3%	616.241	1.126.913	82,9%
Vendas Líquidas (% You)	123.651	237.265	165.373	229.924	178.364	44,2%	495.184	573.661	15,8%
VSO Consolidada (%)	9,1%	16,9%	12,6%	18,8%	19,2%	10,2 p.p	30,4%	39,4%	9,0 p.p
VSO Lançamentos (%)	0,0%	31,4%	19,7%	78,5%	77,2%	77,2 p.p	30,9%	63,6%	32,7 p.p

Entregas	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	vs. 3T23	9M23	9M24	Var. YoY (%)
VGv Entregue (100%) (R\$ mil)	91.000	529.471	132.775	270.647	0	-100,0%	309.417	403.422	30,4%
VGv Entregue (% You) (R\$ mil)	45.618	501.875	132.775	194.147	0	-100,0%	231.601	326.922	41,2%
Número de Empreendimentos Entregues (un.)	1	5	1	2	0	-100,0%	3	3	0,0%
Número de Unidades Entregues (un.)	313	987	253	441	0	-100,0%	811	694	-14,4%

Lançamentos	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	vs. 3T23	9M23	9M24	Var. YoY (%)
Número de Empreendimentos Lançados (un.)	0	2	1	2	2	-	3	5	66,7%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%) (R\$ mil)	0	795.480	323.941	272.491	245.591	-	604.778	842.023	39,2%
VGv Potencial dos Lançamentos (% You) (R\$ mil)	0	360.525	97.182	115.046	99.030	-	489.210	311.258	-36,4%
Número de Unidades Lançadas (un.)	0	675	228	662	715	-	796	1.605	101,6%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	0	37.266	15.505	16.589	18.009	-	36.427	50.103	37,5%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	0	21.346	20.892	16.426	13.637	-	16.603	16.806	1,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/un.)	0	1.178.488	1.420.792	411.618	343.484	-	738.643	524.625	-29,0%

Terrenos (R\$ mil)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	vs. 3T23	9M23	9M24	Var. YoY (%)
Land Bank (100%)	1.475.541	1.320.942	1.181.490	1.048.724	1.190.454	-19,3%	1.475.541	1.190.454	-19,3%

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2024 foram realizados dois lançamentos:

Em julho houve o lançamento do **YEP Estação Pinheiros**, com VGV total de R\$ 149 milhões, localizado em Pinheiros, a apenas 150 metros da Estação Pinheiros. O projeto conta com studios HIS (Habitação de Interesse Social), além de unidades de 1 dormitório residenciais e de serviço de moradia.

Já em setembro foi lançado o **QG Vila Olímpia by You,inc**, com VGV total de R\$ 97 milhões, localizado na Vila Olímpia. O empreendimento é composto de unidades de 1 dormitório residenciais (HIS e R2V) e de serviço de moradia.



YEP Estação Pinheiros
(lançamento jul/24)



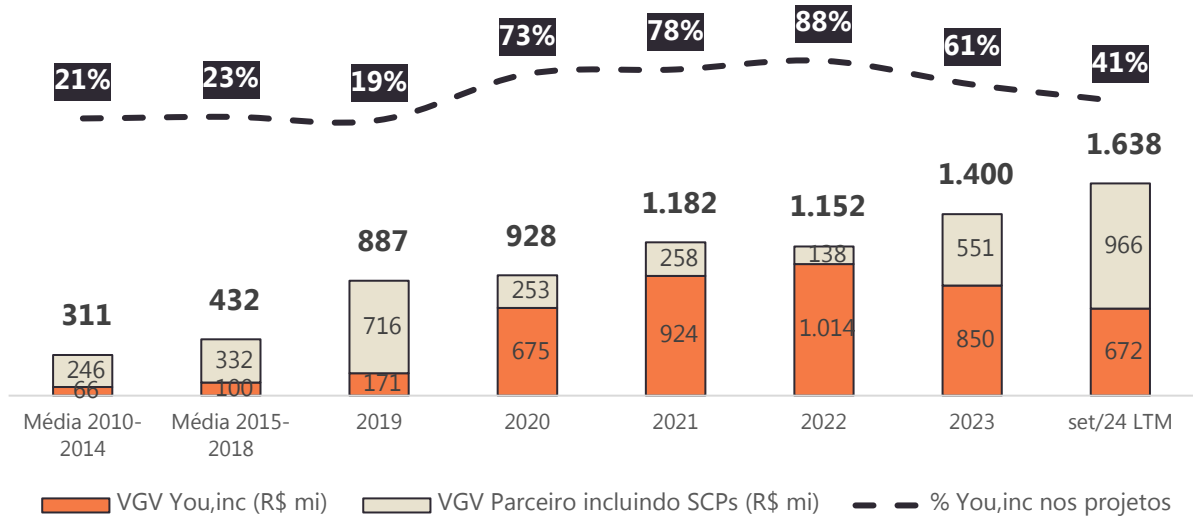
QG Vila Olímpia by You,inc
(lançamento set/24)

EMPREENHIMENTO	BAIRRO	DATA DE LANÇAMENTO	VGV Total (R\$ mil)	VGV % You (R\$ mil)	Área privativa Total (m²)	Unidades	Valor médio da unidade (R\$ mil)
Eleva Harmonia	Vila Madalena	fev-24	323.941	97.182	15.505	228	1.420.792
TOTAL 1T24			323.941	97.182	15.505	228	1.420.792
QG Faria Lima	Pinheiros	jun-24	130.971	34.380	8.157	320	409.285
AP Paulista by You,inc	Bela Vista	jun-24	141.520	80.666	8.432	342	413.801
TOTAL 2T24			272.491	115.046	16.589	662	411.618
YEP Estação Pinheiros	Pinheiros	jul-24	148.691	40.890	10.037	393	378.349
QG Vila Olímpia by You,inc	Vila Olímpia	set-24	96.900	58.140	7.972	322	300.930
TOTAL 3T24			245.591	99.030	18.009	715	343.484
TOTAL 2024			842.023	311.258	50.103	1.605	524.625

Comentário do Desempenho



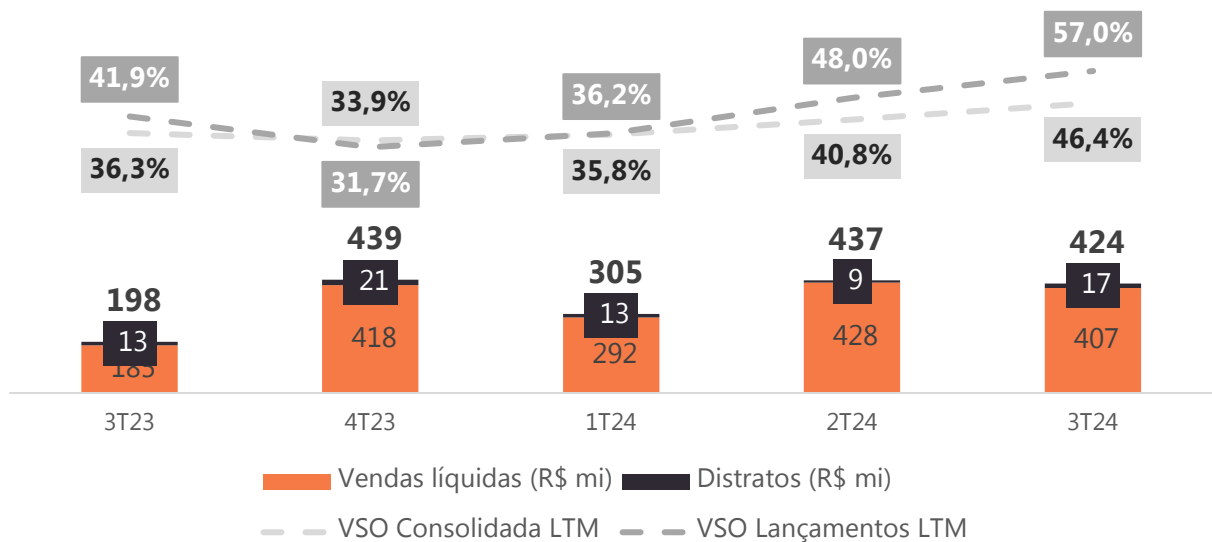
Abaixo, segue histórico de VGV lançado nos últimos anos, com a abertura do % You,inc.



VENDAS BRUTAS

No 3º trimestre de 2024, as vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 424 milhões, considerando as permutas, um crescimento de 114,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

No trimestre, foi registrada uma VSO consolidada de 19,2%. No gráfico abaixo, podemos observar o volume de vendas brutas nos últimos trimestres e as VSOs dos últimos doze meses.

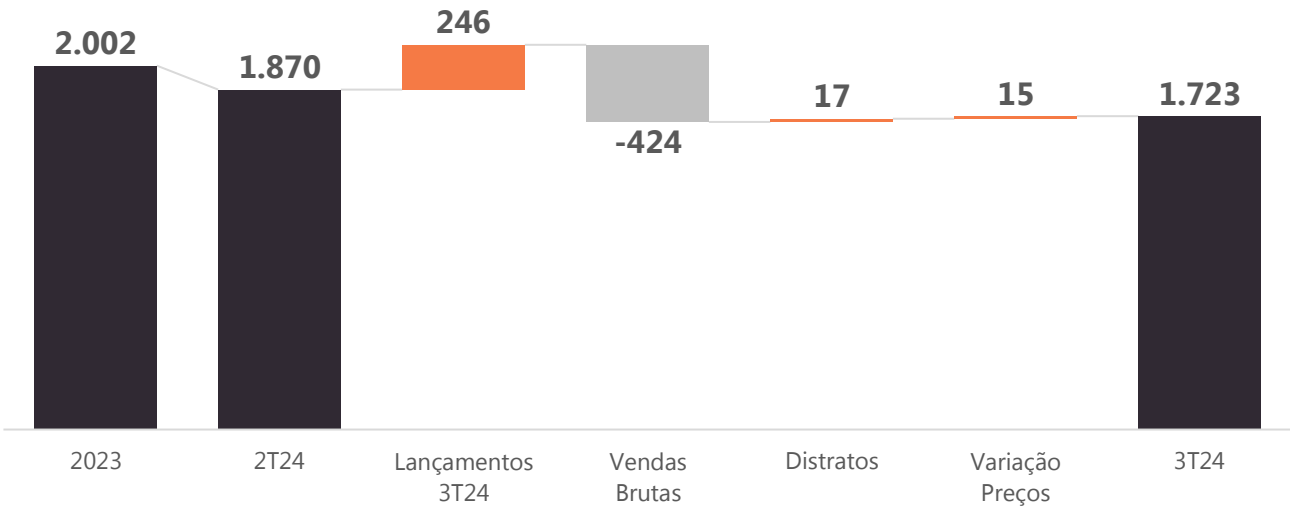


Comentário do Desempenho

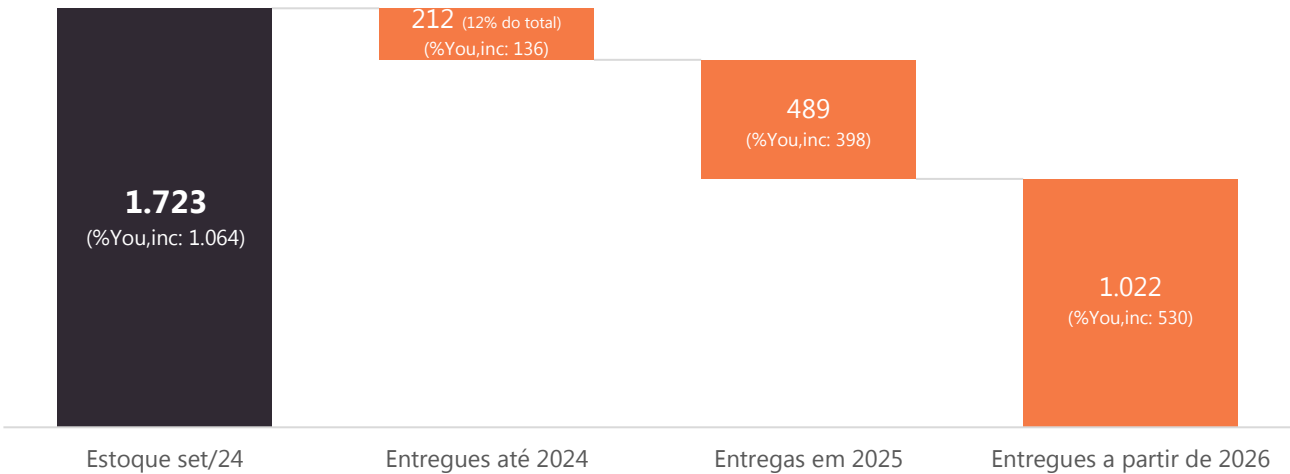


ESTOQUE

O estoque encerrou o 3º trimestre de 2024 em R\$ 1,7 bilhão em valor potencial de vendas (100%), uma redução de 7,8%, ou R\$ 147 milhões, em relação ao período anterior. No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 1T24, na visão 100%.



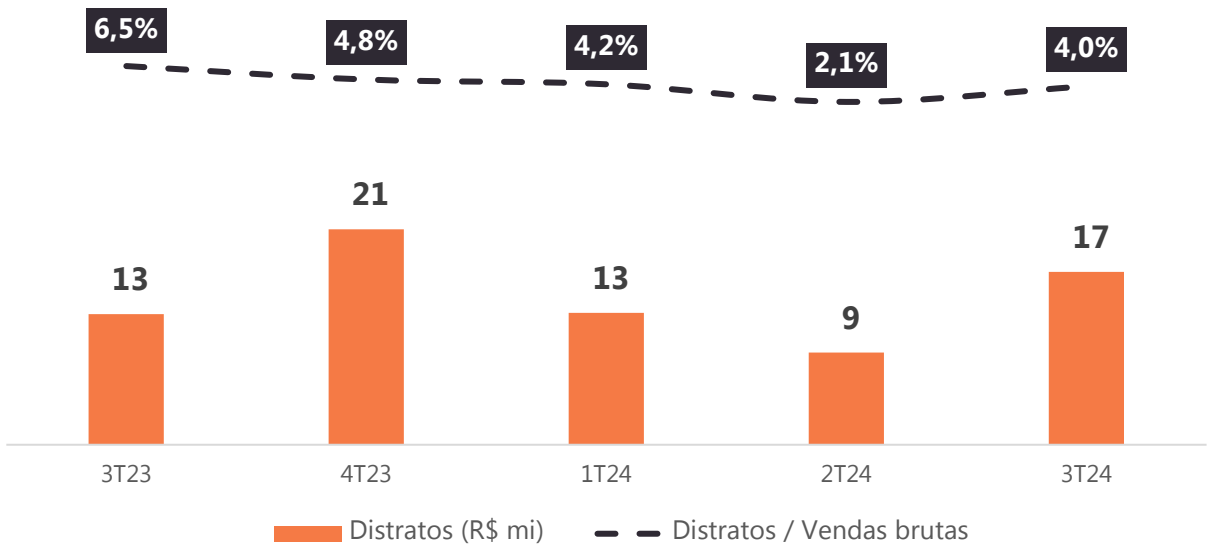
Já no gráfico abaixo é apresentado o *breakdown* do estoque pelo ano de previsão de conclusão:



DISTRATOS

No trimestre, os distratos (100%) totalizaram R\$ 17,0 milhões, representando apenas 4,0% das vendas brutas. No acumulado dos doze últimos meses, com a entrega de R\$ 933 milhões em 8 empreendimentos, mantivemos a relação de distratos pelas vendas brutas de apenas 3,7%, mostrando a nossa sólida e consistente carteira de clientes.

Comentário do Desempenho



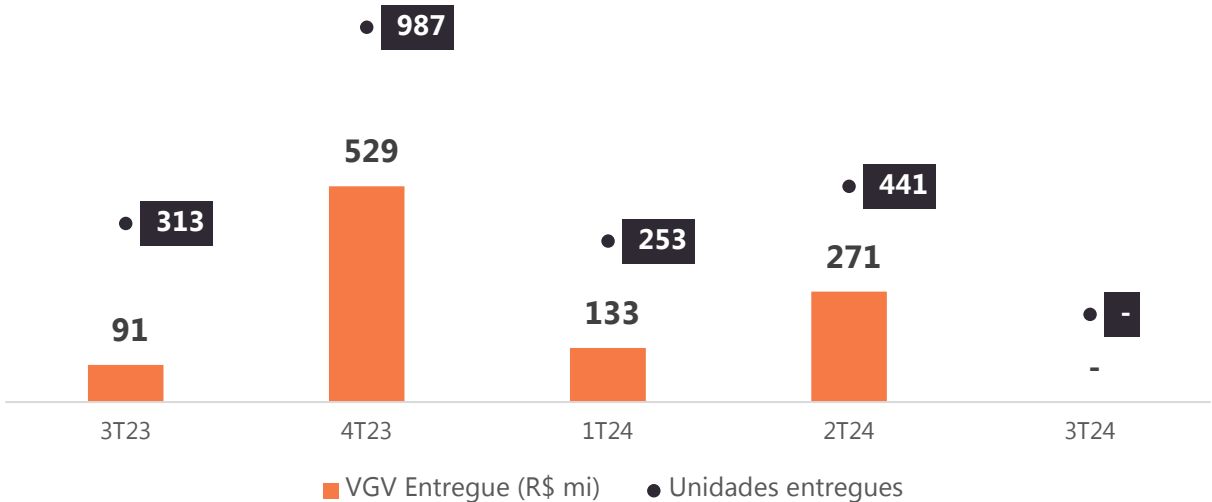
Distratos (R\$ mil)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	vs. 3T23	9M23	9M24	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	197.557	439.233	305.347	436.610	423.905	114,6%	657.458	1.165.862	77,3%
VGV Distratado (100%)	12.806	21.153	12.947	9.040	16.963	32,5%	41.217	38.949	-5,5%
Vendas Líquidas (100%)	184.751	418.080	292.400	427.571	406.942	120,3%	616.241	1.126.913	82,9%
Distratos/Vendas brutas (%)	6,5%	4,8%	4,2%	2,1%	4,0%	-1,6 p.p	6,3%	3,3%	-2,9 p.p

ENTREGAS DE EMPREENDIMENTO

No 3º trimestre não tivemos entregas.

No acumulado dos doze últimos meses, foram entregues oito empreendimentos e 1.681 unidades, com VGV de R\$ 933 milhões (100%).

No gráfico abaixo verifica-se o histórico dos últimos cinco trimestres de entregas da You,inc.

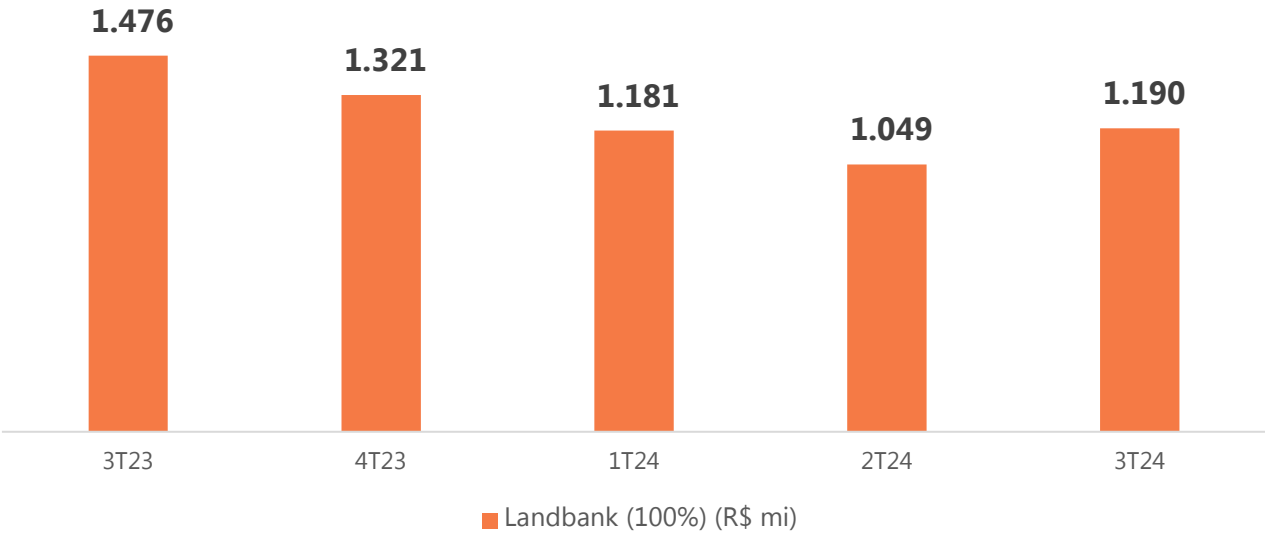


Comentário do Desempenho



TERRENOS (LANDBANK)

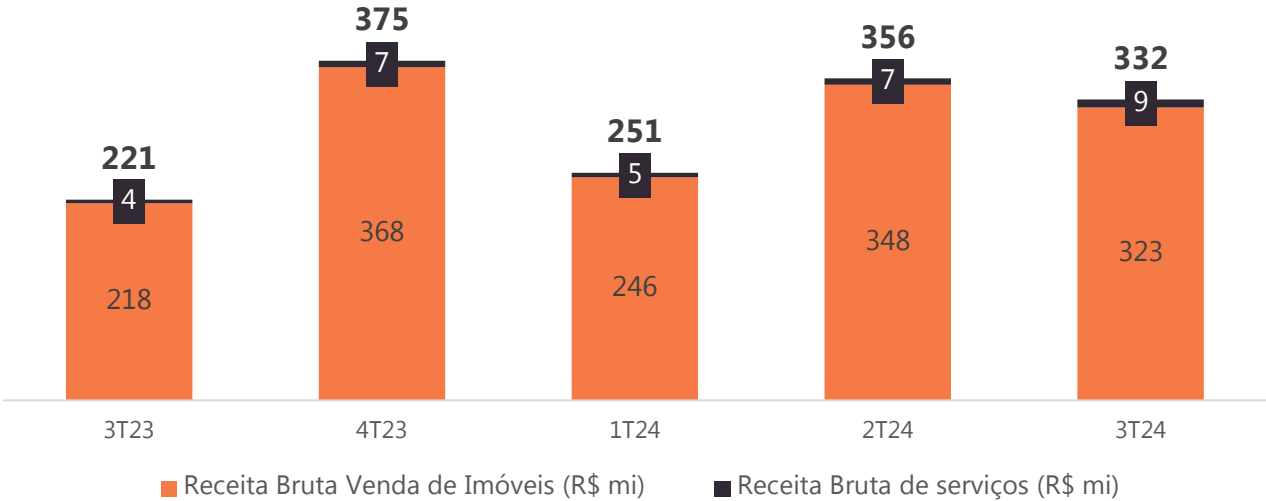
Encerramos o 3º trimestre de 2024 com landbank composto por 6 projetos e VGV potencial de R\$ 1,2 bilhão (100% | *on balance e off balance*).



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,inc atingiu R\$ 332 milhões, crescimento de 50% em relação ao mesmo período do ano anterior. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 308 milhões no trimestre, somando R\$ 1.226 milhões nos últimos doze últimos meses, maior receita líquida já registrada na história da Companhia.



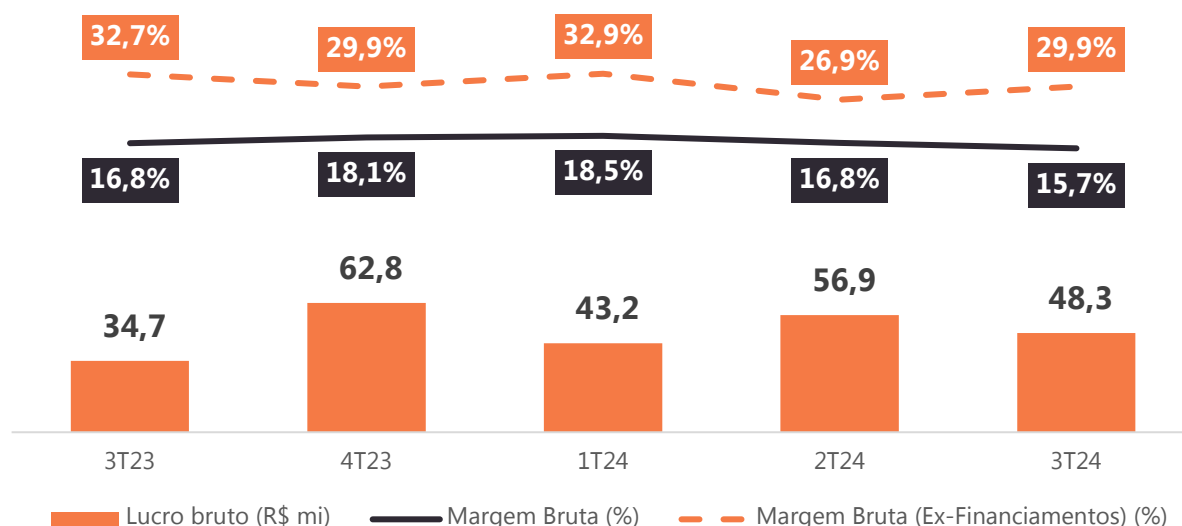
Abaixo segue a abertura da receita bruta proveniente apenas da venda de imóveis:

Receita Reconhecida por ano de Lançamento (R\$ milhões)								
Ano de Lançamento	4T23		1T24		2T24		3T24	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
até 2015	1,1	0%	2,1	1%	11,5	3%	3,0	1%
2016	1,4	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2017	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2018	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2019	30,6	8%	4,3	2%	2,2	1%	3,3	1%
2020	75,2	20%	48,9	20%	57,5	17%	22,8	7%
2021	97,9	27%	68,4	28%	96,0	28%	81,9	25%
2022	49,2	13%	47,8	19%	63,6	18%	83,9	26%
2023	112,3	31%	48,8	20%	38,1	11%	38,9	12%
2024			25,9	11%	79,3	23%	89,3	28%
Total	367,7	100%	246,3	100%	348,3	100%	323,2	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre, o Lucro Bruto totalizou R\$ 48,3 milhões, um crescimento de 39,3% na comparação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta Ex-Financiamentos encerrou o trimestre em 29,9% e a Margem Bruta em 15,7%.

Comentário do Desempenho



O quadro abaixo traz as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

Referente ao 3T24 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	307,9	825,0	1.637,0
CPV	(259,6)	(647,5)	(1.235,9)
Construção e Terrenos	(215,8)	(647,5)	(1.235,9)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(43,8)	-	-
Lucro Bruto	48,3	177,5	401,0
Margem Bruta (%)	15,7%	21,5%	24,5%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	29,9%		

É importante destacar que a You,inc atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Custo a Incorrer 3T24 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2024	286,7	141,8	428,5
2025	269,0	133,0	402,0
A partir de 2026	91,8	45,4	137,2
Total	647,5	320,2	967,7

Comentário do Desempenho



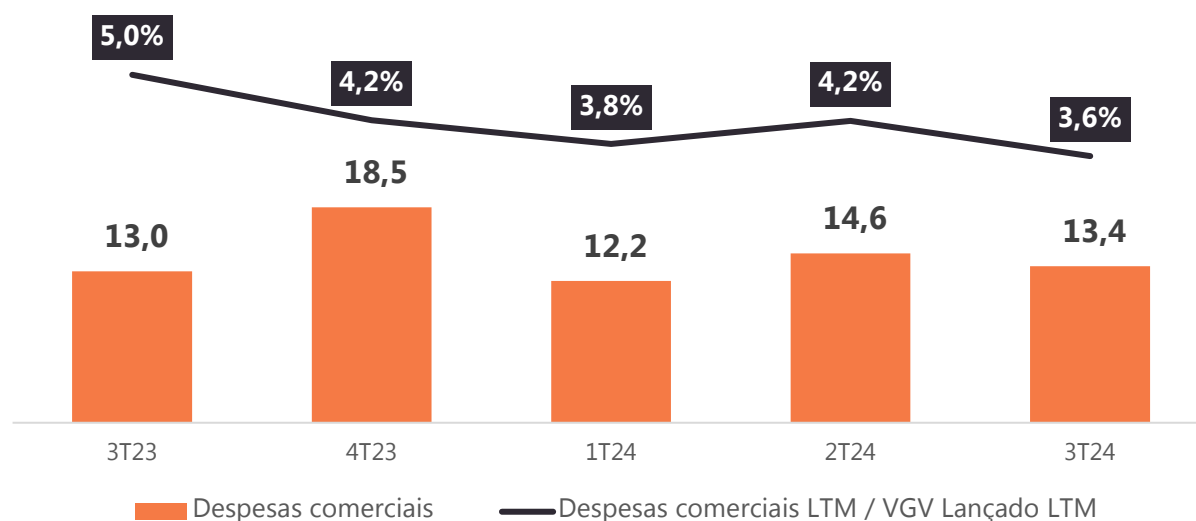
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 17,5 mi, representando 5,7% da Receita líquida. O detalhamento encontra-se a seguir:

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Comerciais	(13.014)	(18.492)	(12.187)	(14.550)	(13.435)
Gerais e Administrativas	(17.472)	(19.097)	(17.672)	(28.028)	(27.435)
Outras receitas (despesas) operacionais	29.556	(3.771)	(7.941)	28.522	23.406
Despesas Operacionais	(930)	(41.360)	(37.800)	(14.056)	(17.464)
% da Receita Líquida	0,5%	11,9%	16,2%	4,2%	5,7%

Despesas Comerciais:

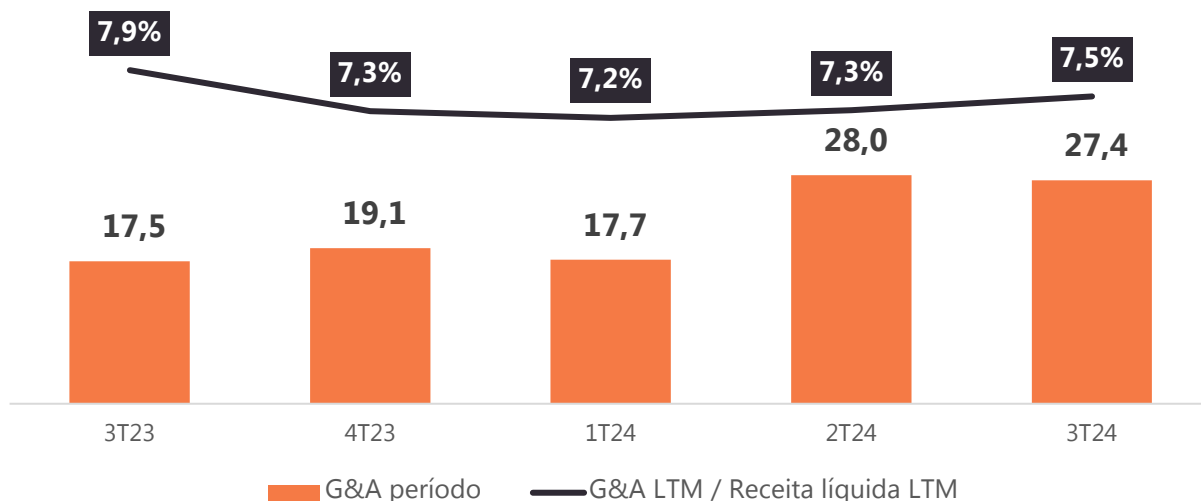
No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 13,4 milhões, resultado dos investimentos nos pontos de vendas, mídias digitais e em incentivos ao corpo de vendas para fomentar a venda de estoques e lançamentos, com divulgação em televisão e jornais de grande circulação.



Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 27,4 milhões no trimestre, representando 7,5% da receita líquida nos últimos doze meses. No gráfico abaixo conseguimos ver a manutenção do patamar saudável de G&A/receita líquida próximo a 7,5% nos últimos doze meses.

Comentário do Desempenho

**Outras Despesas (Receitas) Operacionais:**

Em linha com a estratégia da companhia de manter a participação média dos projetos em 60%, no 3º trimestre de 2024 foi realizada a venda de participação de três empreendimentos no valor total de R\$ 23,1 milhões, resultando em uma receita operacional de R\$ 23,4 milhões no período.

O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

Outras Despesas (R\$ mil)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	(69)	-	-	185	(552)
Outros resultados com investimentos	31.141	-	(49)	26.893	23.054
Outras receitas (despesas)	(1.516)	(3.771)	(7.892)	1.444	904
Outras despesas operacionais	29.556	(3.771)	(7.941)	28.522	23.406

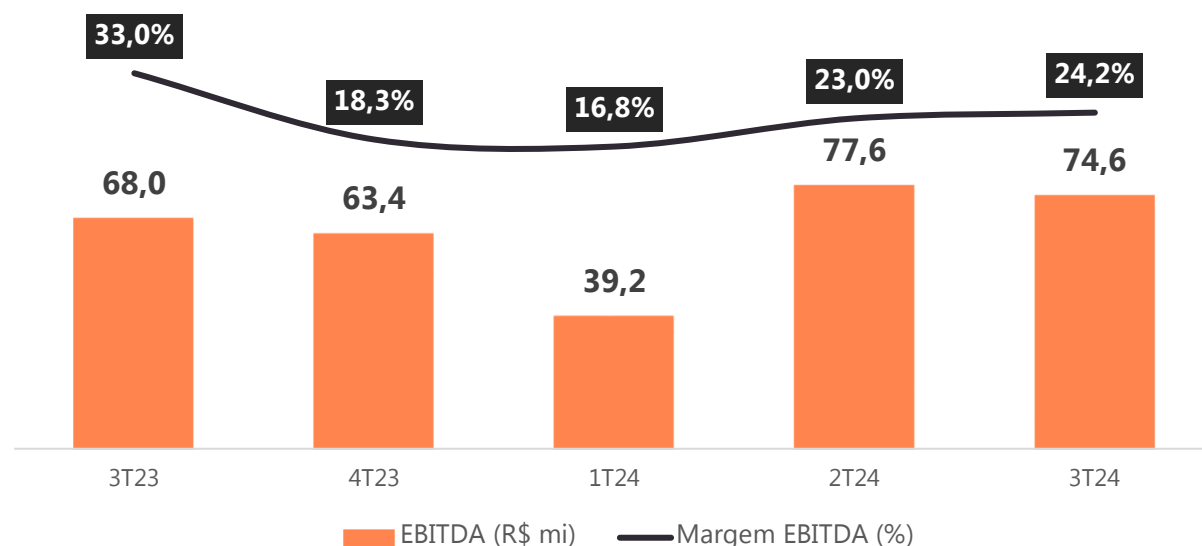
EBITDA

O aumento significativo e repentino dos custos de construção penalizou a margem bruta dos empreendimentos lançados em 2021, em especial, no primeiro semestre. Ao longo dos anos fomos capazes de reprecificar o portfólio graças à resiliência dos nossos produtos, recompondo assim, parte das margens esperadas. Nos empreendimentos lançados a partir de 2022, mantivemos o bom patamar de margem, dado o modelo de contratação de obra de preço máximo garantido e ao nosso ágil ciclo de compra de terrenos e desenvolvimento do produto até o lançamento. Nessa equação, chegamos no trimestre com margem bruta de 15,7%.

Como consequência dos fatores expostos, no trimestre, o EBITDA da You,inc totalizou R\$ 74,6 milhões, resultando em uma margem EBITDA de 24,2%.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:

Comentário do Desempenho



RESULTADO FINANCEIRO

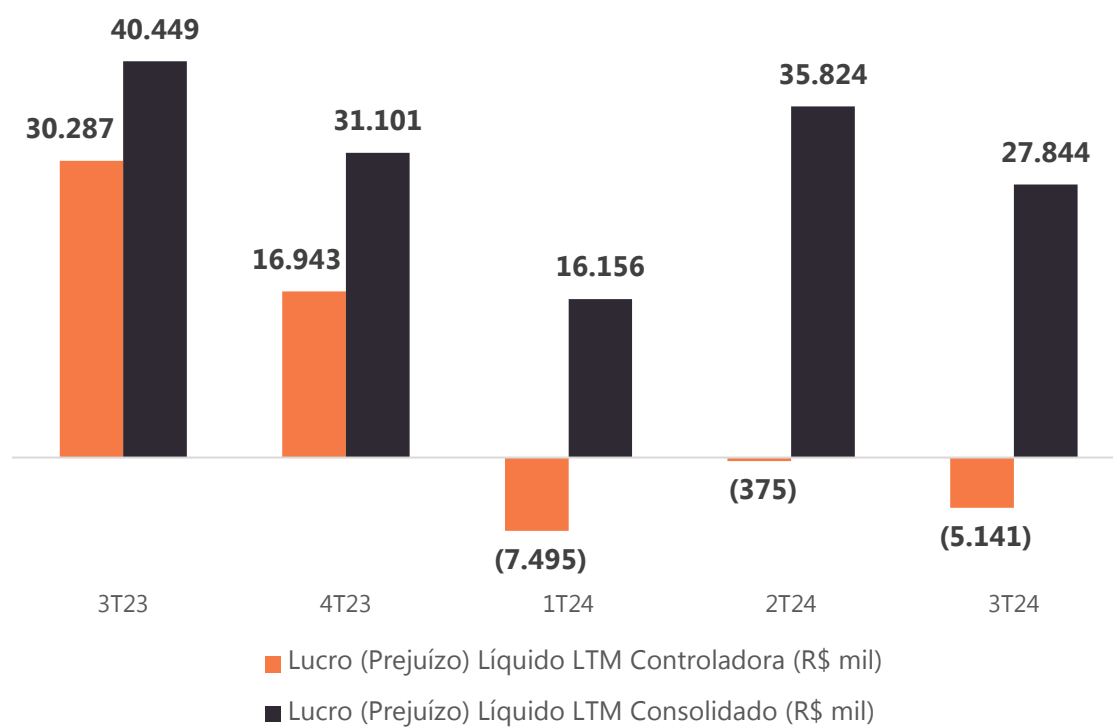
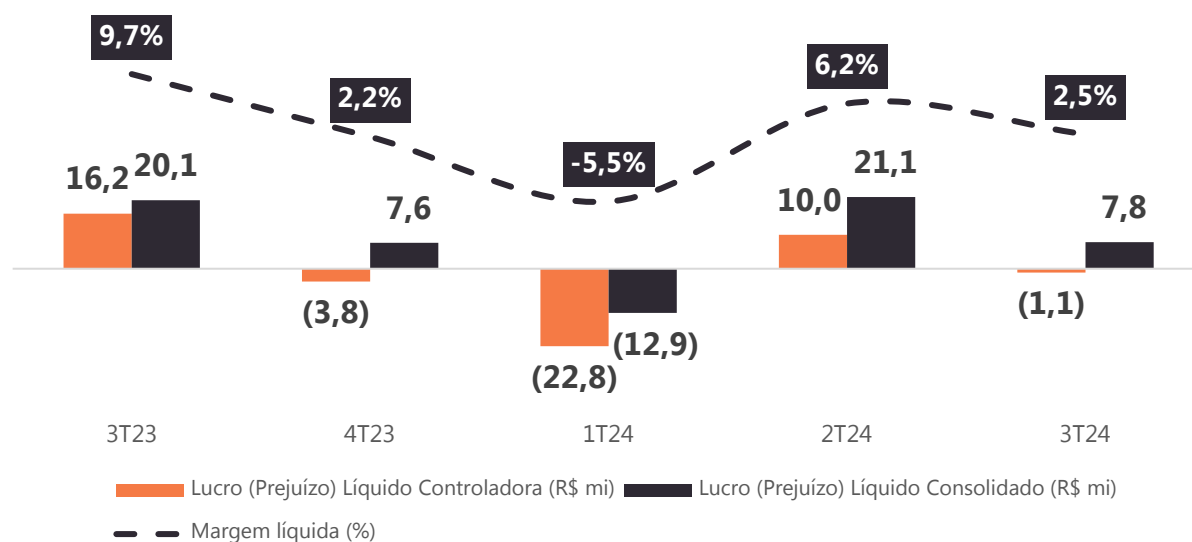
No trimestre, o Resultado Financeiro atingiu um prejuízo de R\$ 16,2 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Resultado Financeiro (R\$ mil)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Despesas Financeiras	(47.482)	(52.422)	(36.378)	(41.178)	(53.508)
Juros de empréstimos	(45.731)	(50.222)	(34.291)	(35.598)	(50.022)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.250)	(1.048)	(1.260)	(2.119)	(1.214)
Despesas bancárias	(150)	(175)	(177)	(230)	(269)
Outras despesas financeiras	(351)	(977)	(649)	(3.231)	(2.003)
Receitas Financeiras	4.235	4.607	2.851	2.883	4.357
Rendimento de aplicações financeiras	1.077	1.117	796	976	1.444
Variação monetária, juros e multa por atraso	236	1.925	2.013	1.676	2.716
Outras receitas financeiras	2.922	1.565	43	231	197
Despesas Financeiras Líquidas	(43.247)	(47.815)	(33.526)	(38.295)	(49.151)
Despesas apropriadas ao custo	32.823	40.709	18.923	23.494	32.911
Resultado Financeiro	(10.424)	(7.106)	(14.603)	(14.801)	(16.240)

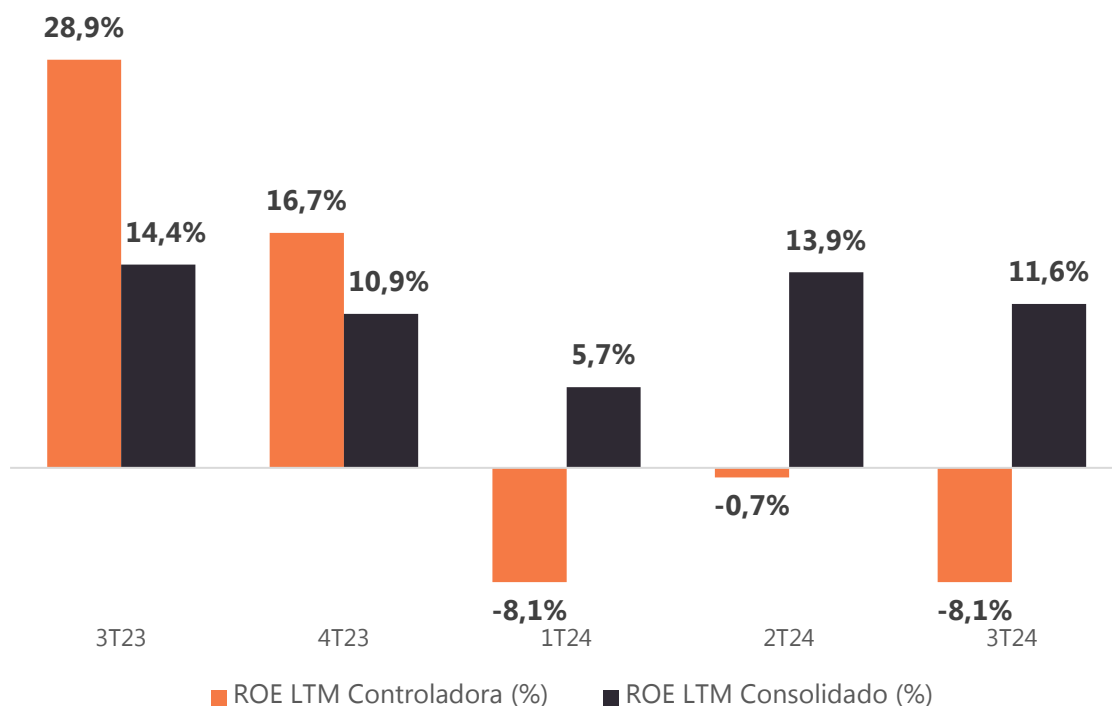
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No período, o Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 7,8 milhões, totalizando R\$ 27,8 milhões nos últimos 12 meses. Na controladora, o Prejuízo Líquido dos últimos 12 meses totalizou R\$ 5,1 milhões.

Comentário do Desempenho



Comentário do Desempenho



ESTRUTURA DE CAPITAL

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 136 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 951 milhões, dos quais R\$ 214 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH) e R\$ 602 milhões referem-se ao saldo de CRIs nos projetos, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos e que viabilizam a perpetuidade com novos empreendimentos.

A Dívida Líquida fechou em R\$ 814 milhões, redução de 6%, ou R\$ 48,6 milhões, em relação ao período anterior.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem da Companhia:

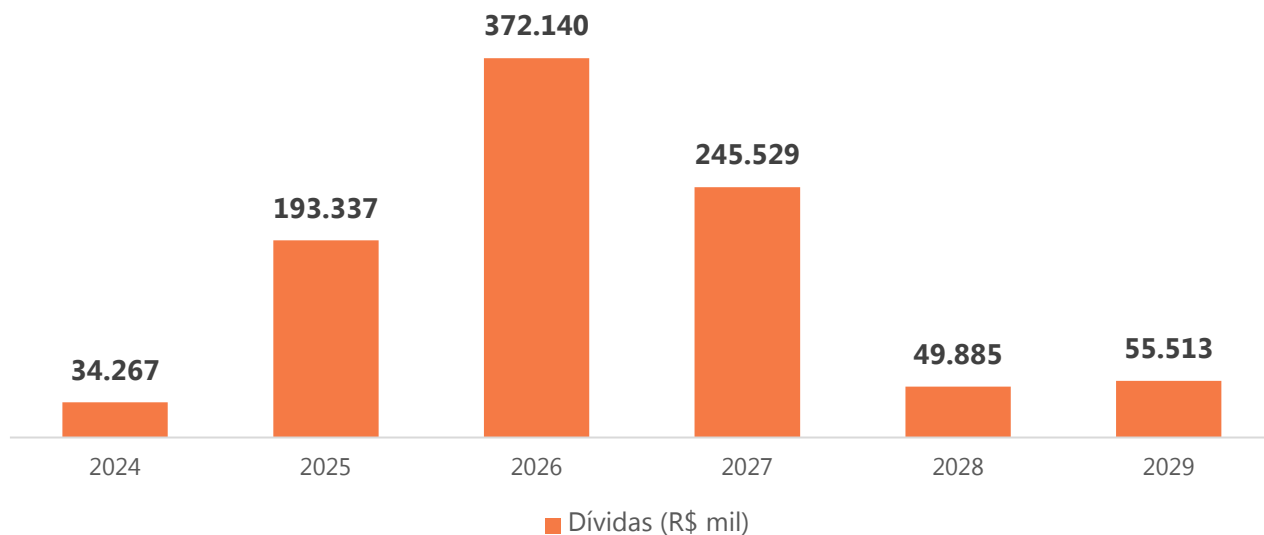
Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	213.745	22,5%
CRI/CCB - Projetos	602.288	63,4%
Debêntures Corporativas	126.506	13,3%
Outras Dívidas Corporativas	8.132	0,9%
Dívida Bruta	950.671	100%
Caixa e Disponibilidades	135.828	
Dívida Líquida	814.843	
Patrimônio Líquido	199.076	
Dívida Líquida / PL	409,3%	



Comentário do Desempenho

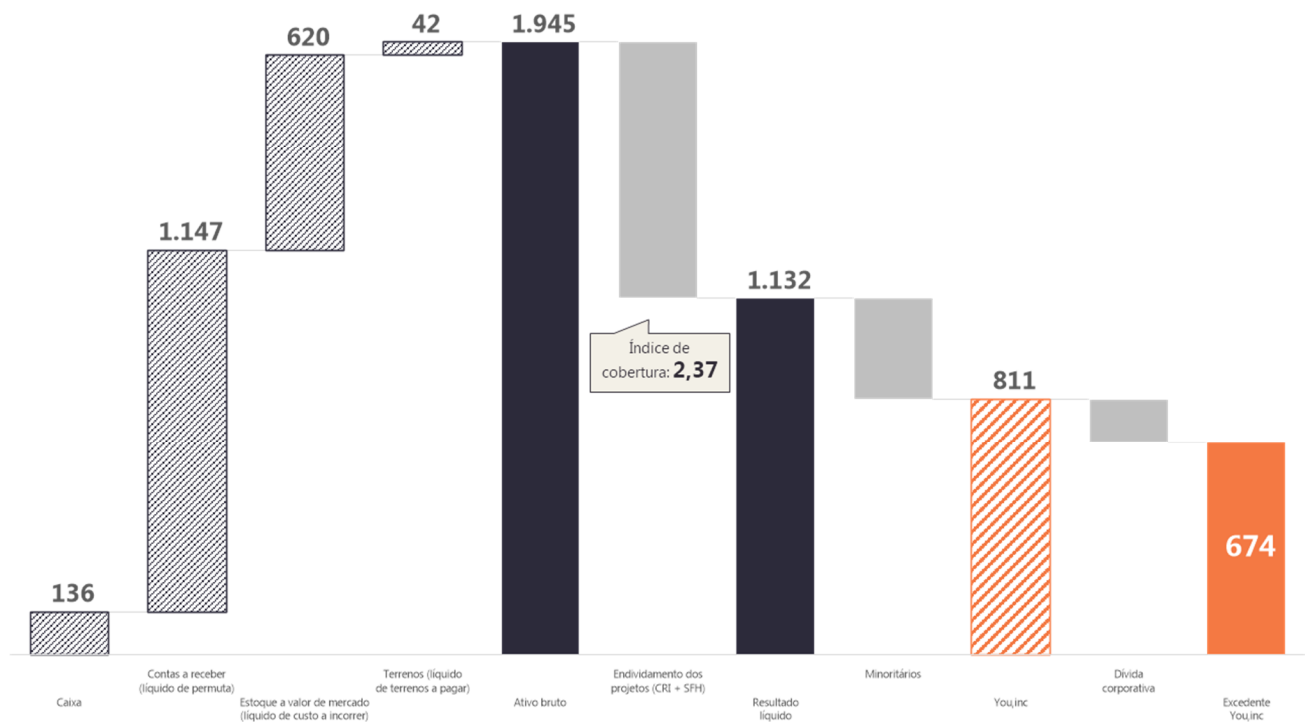
No gráfico abaixo mostramos o cronograma de vencimento das dívidas por ano, da parcela do passivo circulante e não circulante, que somam R\$ 951 milhões, ressaltando que 76%, ou seja, R\$ 723 milhões, tem vencimento a partir de 2026, referente a operações realizadas com destinação de recursos para aquisição e desenvolvimento de novos terrenos.

Reforçamos também que dos R\$ 34 milhões de dívidas com vencimento em 2024, R\$ 26 milhões, ou 76%, são referentes a dívidas de projetos, garantidas por recebíveis das respectivas unidades.



Os ativos totais da You,inc somam R\$ 1.945 milhões e perfazem 2,37 vezes o endividamento dos projetos da companhia (considerando CRI e SFH), conforme demonstrado no gráfico abaixo:

Comentário do Desempenho



GERAÇÃO DE CAIXA

No 3º trimestre houve a geração de caixa de R\$ 48,6 milhões, consequência da venda de participação de três projetos no valor total de R\$ 23,1 milhões:

Cash Burn	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Dívida Líquida Inicial	831,9	832,7	885,2	902,0	863,4
Dívida Líquida Final	832,7	885,2	902,0	863,4	814,8
Cash Burn	0,8	52,4	16,8	-38,6	-48,6

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,4 bilhão (Contas a Receber Apropriado mais o Contas a Receber a Apropriar no Balanço Patrimonial), R\$ 468 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e R\$ 897 milhões após a conclusão da obra, que terão o seguinte cronograma de recebimento considerando a data da entrega dos empreendimentos:

Comentário do Desempenho

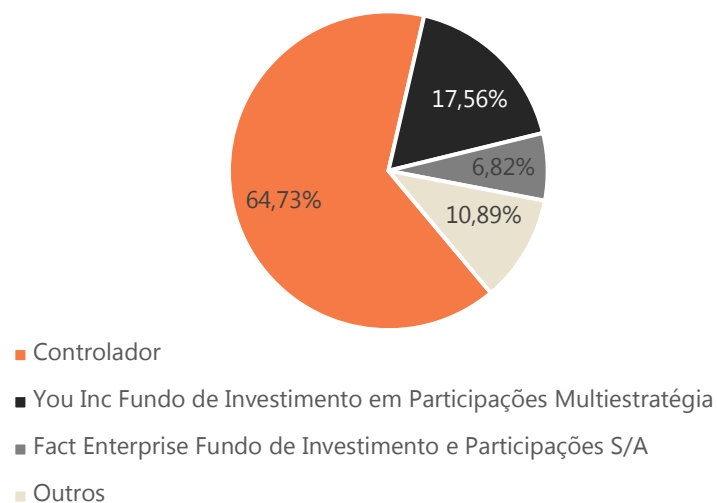


Expectativa de Recebimento (R\$ milhões)			
Ano	Durante o período de obras	Após o período de obras	Contas a Receber Total
2024	60	265	325
2025	162	147	309
2026	217	118	335
2027	25	366	391
2028	5	-	5
Total	468	897	1.365

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*.

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente ou repassados para os bancos (financiamento para o cliente).

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



Comentário do Desempenho



ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	221.469	374.815	251.115	355.654	332.303
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	206.178	346.521	233.283	337.936	307.921
Incorporação e revenda de imóveis	217.825	367.730	246.293	348.287	326.299
Prestação de serviços	3.644	7.085	4.823	7.367	6.004
Deduções da Receita Bruta	(15.291)	(28.294)	(17.833)	(17.717)	(24.382)
Custo incorrido das vendas realizadas	(171.515)	(283.692)	(190.044)	(280.998)	(259.618)
Lucro Bruto	34.663	62.829	43.239	56.938	48.303
Margem Bruta	16,8%	18,1%	18,5%	16,8%	15,7%
Margem Bruta (ex-financiamento)	32,7%	29,9%	32,9%	26,9%	29,9%
Receitas (Despesas) Operacionais	(930)	(41.360)	(37.800)	(14.056)	(17.464)
Comerciais	(13.014)	(18.492)	(12.187)	(14.550)	(13.435)
Gerais e Administrativas	(17.472)	(19.097)	(17.672)	(28.028)	(27.435)
Remuneração da Administração					
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	29.556	(3.771)	(7.941)	28.522	23.406
Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	33.733	21.469	5.439	42.882	30.839
Resultado das Participações Societárias	857	708	24	(129)	11
Resultado Financeiro	(10.424)	(7.106)	(14.603)	(14.801)	(16.240)
Despesas Financeiras	(14.659)	(11.714)	(17.454)	(17.684)	(20.597)
Receitas Financeiras	4.235	4.608	2.851	2.883	4.357
Lucro antes do IRPJ e CSLL	24.166	15.071	(9.140)	27.952	14.610
IRPJ e CSLL	(4.077)	(7.441)	(3.806)	(6.898)	(6.805)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	20.089	7.630	(12.946)	21.054	7.805
Participação de minoritários	(3.891)	(11.397)	(9.824)	(11.087)	(8.905)
Lucro Líquido do Exercício	16.198	(3.767)	(22.770)	9.967	(1.100)

Comentário do Desempenho



ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

ATIVO (R\$ 000)	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Caixa e equivalentes de caixa	119.066	110.544	91.052	93.125	135.828
Caixa restrito	1.708	1.010	-	-	-
Contas a receber de clientes	434.478	491.843	445.974	485.142	466.110
Estoque de imóveis a comercializar	1.067.220	1.004.861	1.013.238	928.433	969.861
Adiantamentos diversos	6.248	4.748	21.456	21.690	22.900
Impostos diferidos a recuperar	3.242	3.646	4.814	7.396	9.181
Despesas antecipadas	7.729	7.958	10.174	12.939	16.109
Créditos em patrimônio separado	-	-	-	-	-
Outros créditos	14.060	2.471	5.062	45.712	30.652
Ativo Circulante	1.653.751	1.627.081	1.591.770	1.594.437	1.650.641
Contas a receber de clientes	101.807	125.165	160.279	187.382	238.817
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	-	-	-
Créditos com Coligadas	95.478	115.320	132.747	65.163	49.096
Despesas antecipadas	1.500	1.406	1.616	1.966	1.904
Outros créditos	818	1.843	1.874	1.874	630
Investimentos em controladas coligadas	5.074	5.174	3.888	5.274	6.858
Imobilizado	20.247	26.134	23.144	22.561	20.513
Intangível	57	57	280	2.626	2.468
Ativo Não Circulante	224.981	275.099	323.828	286.846	320.286
Total do Ativo	1.878.732	1.902.180	1.915.598	1.881.283	1.970.927

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Fornecedores	59.904	61.583	56.080	62.961	60.136
Empréstimos e financiamentos	147.984	218.046	226.566	182.730	138.430
Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.644	3.870	3.492	4.057	80.219
Impostos, taxas e contribuições a recolher	4.425	8.309	6.921	9.002	11.524
Provisões sociais	4.098	3.644	3.724	4.276	4.609
Obrigações com Coligadas	33.318	61.459	7.846	53.587	54.032
Conta corrente de consórcios	45.955	38.629	15.262	16.044	19.762
Adiantamento de clientes	172.913	175.421	174.046	207.525	195.446
Impostos e contribuições diferidos	13.663	16.771	15.401	15.509	13.598
Dividendos a pagar	-	2.414	2.414	-	-
Demais contas	48.463	55.290	121.219	149.837	195.083
Passivo Circulante	535.367	645.436	632.971	705.528	772.839
Empréstimos e financiamentos	803.829	777.682	766.472	773.831	812.240
Impostos e contribuições diferidos	4.072	5.007	7.278	8.362	10.419
Adiantamento de clientes	190.326	155.224	164.931	131.577	131.402
Conta corrente de consórcios	-	-	-	-	-
Obrigações com Coligadas	59.958	26.472	46.902	37.784	41.302
Provisão para riscos	3.891	3.815	4.053	3.909	3.649
Passivo Não Circulante	1.062.076	968.200	989.636	955.463	999.012
Capital social	75.348	75.348	75.348	1.000	1.000
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Transações com Acionistas	-	-	-	-	-
Reservas de Capital	-	-	-	-	-
Lucros Acumulados	41.809	34.780	12.011	17.649	11.079
Reserva de lucros	1.308	2.155	2.155	-	2.155
Pat. Líq. atribuível a proprietários da controladora	115.490	109.308	86.539	15.674	11.259
Participação dos não controladores	165.799	179.236	206.452	204.618	187.817
Patrimônio Líquido	281.289	288.544	292.991	220.292	199.076
Passivo e Patrimônio Total	1.878.732	1.902.180	1.915.598	1.881.283	1.970.927

Comentário do Desempenho



ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

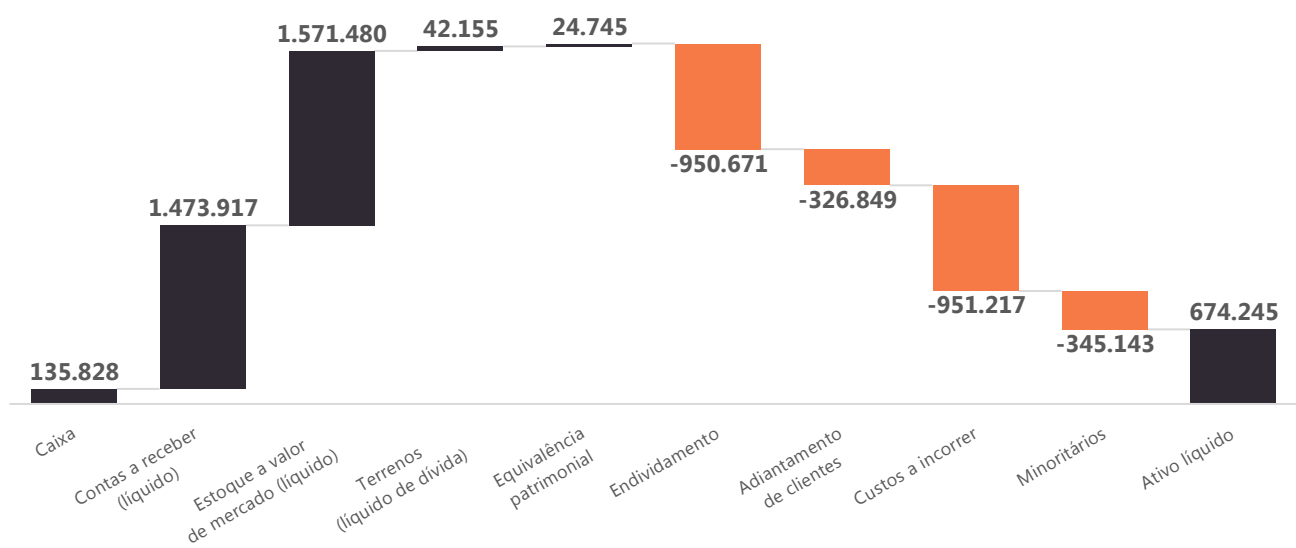
FLUXO DE CAIXA	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	6.073	24.166	15.071	(12.946)	31.758	14.610
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>						
Resultado de equivalência patrimonial	(956)	(857)	(708)	2.295	(2.324)	11
Ajuste a valor presente	(884)	(2.322)	1.828	1.046	(2.934)	(6.857)
Imposto de recolhimento diferido	1.966	174	3.474	901	975	363
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	27.722	25.549	20.214	34.408	(15.903)	80.353
Depreciações, amortizações e baixas	476	580	554	289	767	13.703
Baixa do valor residual de imobilizado	-	-	-	-	-	-
Provisão para riscos e reversões	1.437	(192)	(76)	238	105	(5.212)
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(1.586)	69	188	-	184	183
Outros resultados nos investimentos	(371)	(31.141)	(188)	(48)	26.891	(76.741)
Custos de emissão das debêntures	-	-	-	-	-	-
Constituição da provisão para distratos e PECLD	1.839	404	(80)	(1.459)	1.459	2.234
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	91	-	-	(3.125)
Redução ao valor recuperável	-	-	-	-	(2.190)	4.380
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>						
Contas a receber de clientes	(48.422)	(34.164)	(82.471)	10.775	(66.291)	(32.403)
Estoque de imóveis a comercializar	(29.052)	(84.016)	77.790	(8.377)	84.805	(41.428)
Impostos a recuperar	(1.048)	(553)	(404)	(1.168)	(2.582)	(1.785)
Partes relacionadas	10.063	49.190	(5.345)	(26.101)	21.735	70.590
Outros créditos	20.942	29.244	10.564	(2.622)	(40.650)	16.304
Despesas antecipadas	(888)	(11)	(135)	(2.426)	(3.115)	(3.108)
Adiantamentos diversos	(1.147)	2.196	1.500	(16.708)	(234)	(1.210)
Fornecedores	10.055	(3.555)	1.679	(5.503)	6.881	(2.825)
Terrenos a pagar	(2.744)	314	(774)	(378)	565	76.162
Impostos, taxas e contribuições a recolher	1.336	(1.615)	2.697	(1.388)	2.018	2.585
Adiantamentos de clientes	10.217	31.845	(32.594)	(1.375)	9.832	(12.254)
Conta corrente de consórcios	(40.491)	(1.450)	(7.326)	(23.367)	782	3.718
Provisões sociais	1.094	(74)	(454)	80	552	333
Outras contas a pagar	3.116	23.142	6.827	-	94.548	(80.899)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(31.253)	26.923	11.922	(53.834)	147.634	17.682
Juros pagos	(27.253)	(30.188)	(35.449)	(34.491)	15.986	610
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.745)	(3.990)	(5.685)	-	(10.703)	(88.155)
Fluxo de Caixa Operacional	(30.998)	(34.178)	(41.134)	(34.491)	5.283	(87.545)
Aumento de capital de controladas	4.352	31.812	608	-	(11.969)	53.183
Redução de capital de controladas	-	-	-	-	-	-
Caixa restrito	4.477	3.642	607	-	1.010	-
Partes relacionadas	(18.376)	19.953	(19.842)	54.048	(123.482)	76.837
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	96	712	(6.441)	-	1.004	2.206
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(9.451)	56.119	(25.068)	54.048	(133.437)	132.226
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>						
Custos de emissão das debêntures	-	-	-	-	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(57.822)	(85.403)	(104.901)	(136.754)	97.046	(492.155)
Redução de capital	-	(3.330)	-	(505)	505	126.144
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integri	8.987	(9.393)	26.289	36.454	(36.454)	(72.000)
<i>Partes relacionadas</i>						
Dividendos distribuídos	(10.145)	(675)	(24.250)	(18.557)	16.143	(46.198)
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	48.515	(13.736)	45.758	14.785	(17.407)	(19.660)
Aumento (Redução) do Caixa	(23.187)	35.128	(8.522)	(19.492)	2.073	42.703
Caixa Inicial	107.125	83.938	119.066	110.544	91.052	93.125
Caixa Final	83.938	119.066	110.544	91.052	93.125	135.828

Comentário do Desempenho



ANEXO 4 – NAV

ATIVO LÍQUIDO		30/09/2024
Disponibilidade e aplicações financeiras		135.828
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar		(950.671)
Endividamento líquido		(814.843)
Contas a receber de clientes on-balance		704.927
Contas a receber de clientes off-balance		819.596
Adiantamento de promitentes		(171.025)
Adiantamento de permuta		(88.341)
Adiantamento de Clientes - Permuta Financeira		(67.483)
Impostos sobre contas a receber de clientes		(50.606)
Obrigações de construção de imóveis vendidos		(562.763)
Contas a receber de clientes líquido		584.305
Unidades em estoque a valor de mercado		1.636.958
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque		(65.478)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque		(388.454)
Estoque líquido		1.183.025
Estoque de terrenos		122.374
Dívida de terrenos		(80.219)
Terrenos		42.155
Participação de minoritários		(345.143)
Participação de minoritários		(345.143)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial		24.745
Projetos consolidados por equivalência patrimonial		24.745
Ativo líquido		674.245





Comentário do Desempenho

Sobre a Empresa

ABRÃO MUSZKAT é CEO e Founder da **You,inc** possui mais de 45 anos de expertise no setor imobiliário.

Fundada há mais de 15 anos, a Companhia é uma das principais incorporadoras da região metropolitana de São Paulo, com soluções inovadoras em bairros *premium* na capital paulista. Um dos principais diferenciais competitivos da You,inc está em sua tradição de constantemente desenvolver e introduzir no setor de empreendimentos imobiliários metodologias e modelos de negócio que acompanham a atualização do mercado e novas tendências, que somente são possíveis pela constante busca por inovação e pelo know-how do setor. Atualmente, atua através de seus três principais pilares: foco na localização, qualidade de execução e excelência em produto (da vocação dos compactos à exclusividade dos empreendimentos de altíssimo padrão).

Aviso Legal

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da You,inc, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Companhia não prestaram durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**
EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A You Inc Incorporadora e Participações S.A. ("Companhia") foi constituída em 14 de dezembro de 2009 e atua como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa nº 8. A Companhia é registrada atualmente na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) na categoria A.

A Companhia está domiciliada no Brasil, com sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia, por meio de suas controladas, mantém preponderantemente e caracterizados em seu objeto social: (a) a aquisição, o desenvolvimento, a construção, a operação, a venda, a locação e a administração, diretamente ou através de Companhia de propósito específico, de imóveis no Estado de São Paulo e em outras áreas do Brasil; e (b) a participação como sócia, acionista ou cotista em quaisquer outras Companhia que desenvolvam atividades relacionadas ao item (a) anterior.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS**2.1. Declaração de conformidade**

As informações financeiras intermediárias da Companhia compreendem:

- a) As informações intermediárias individuais da controladora que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e estão identificadas como "Controladora"; e
- b) As informações intermediárias consolidadas que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 1 – "Presentation of Financial Statements" emitida pelo IASB ("IFRS"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e estão identificadas como "Consolidado".

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

2.2. Base de consolidação

(i) As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as informações da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 30 de setembro de 2024. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídas no resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado, sendo a sua moeda funcional o real (R\$).

2.4. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas dos balanços e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das Demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro são discutidos a seguir:

Notas Explicativas You, Inc Incorporadora e Participações S.A.

- 2.4.1. Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.9.1.
- 2.4.2. Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- 2.4.3. Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em períodos anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia realizou a venda de 122 unidades do projeto Green You e não identificou a necessidade de revisão da provisão existente, mantendo a perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar no montante de R\$2.444 (R\$ 4.635 em 31 de dezembro de 2023), conforme indicado na nota explicativa nº 6.

2.5. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando esta for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.5.1. Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação.

As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

2.5.2. Passivos financeiros sujeitos à indexação

Passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de custo amortizado, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas dos balanços.

2.6. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos acrescidos de gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. Para a aquisição por meio de permuta financeira, o custo corresponde o valor de aquisição do terreno, acrescidos dos encargos incorridos ao longo da construção do empreendimento, conforme mencionado na nota explicativa 2.9.3. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para avaliar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar para o período findo em 31 de dezembro de 2023 conforme apresentado na nota explicativa nº 6.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.**2.7. Imposto de renda e contribuição social****2.7.1. Impostos correntes**

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e para prestação de serviços com base no regime do lucro real e presumido conforme nota explicativa nº 2.9.1. A Companhia e cada uma de suas controladas optam por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro presumido e/ou Regime Especial de Tributação - RET, todos os empreendimentos com obras concluídas e em andamento da Companhia estão sobre o RET.

2.7.2. Impostos de recolhimento diferido

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimentos diferidos são reconhecidos no passivo circulante e não circulante conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido é referente à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.9.1, e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.8. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**2.8.1. Reconhecimento das receitas e dos custos**

A Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47 (IFRS 15) - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária de empreendimentos já concluídos, é apropriado ao resultado na transferência do controle da unidade imobiliária.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

2.8.2. Permutas físicas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida ao passivo de adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permuta são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

2.8.3. Permuta financeira

Na permuta financeira de terreno tendo como pagamento o percentual de receitas de unidades vendidas, o valor justo do terreno é reconhecido como componente do estoque de terreno de imóveis a comercializar. A apropriação ao resultado é realizada ao longo da construção do empreendimento e das unidades vendidas.

2.9. Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidencia objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos.

Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas há mais de 90 dias em cada período findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada período findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada período findo das demonstrações financeiras.

2.10. Perda de crédito esperada

Perda de crédito esperada é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial. Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.**2.11. Ajuste a valor presente de contas a receber**

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente, considerando a taxa de desconto à variação das Notas do Tesouro Nacional - NTN que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

2.12. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 21.2.

2.13. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil.

As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo de partes relacionadas na nota explicativa nº9. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários.

Nesses acordos, a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

2.14. Outras normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2023

Para as seguintes normas ou alterações a Administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a)** Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- b)** Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - a.** Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	3.850	74	56.946	20.526
Aplicações financeiras (a)	121	16.793	78.882	90.018
Total caixa e equivalentes de caixa	3.971	16.867	135.828	110.544

- (a) A Companhia possui aplicações financeiras nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Itaú S.A. (Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento - CNPJ 05.902.521/0001-58), cujas cotas são remuneradas à taxa média 99,59% a 100% do CDI, possuem liquidez inferior a 90 dias com possibilidade de resgate imediato e direito de exigir a recompra a qualquer momento.

4. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificados de Depósitos Bancários – CDB	-	-	-	1.010
(i)	-	-	-	1.010
Total caixa restrito	-	-	-	1.010

- (i) Em 10 de dezembro de 2019, a Companhia outorgou uma garantia no âmbito do Contrato de Prestação de Fiança celebrado entre o Banco BTG Pactual ("fiador") e o acionista controlador da Companhia Abrão Muszkat ("afiançado"), tendo como beneficiário um terceiro. A Companhia cedeu fiduciariamente em garantia duas aplicações financeiras em CDBs no Banco BTG Pactual, no montante total de R\$ 34 milhões.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Em 04 de abril de 2023 houve o resgate da aplicação em CDB dada em garantia ao Banco BTG Pactual com plena quitação.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Cientes por incorporação de imóveis em construção	674.859	452.950
Cientes por incorporação de imóveis concluídos	58.546	181.909
(-) Ajuste a valor presente	(19.788)	(11.043)
(-) Provisão para distrato	(8.468)	(4.352)
(-) Perdas de crédito esperadas	(222)	(2.456)
	<u>704.927</u>	<u>617.008</u>
Circulante	466.110	491.843
Não circulante	238.817	125.165

Os valores registrados de ajuste a valor presente são referentes apenas as unidades vendidas, sem impacto nas provisões de distratos. A taxa média anual utilizada foi de 6,05% (4,03% em 31 de dezembro de 2023).

Em 30 de setembro de 2024, do total de títulos vencidos, 94,53% (94,60% em 31 de dezembro de 2023) refere-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
A vencer	642.011	574.589
Vencidos:	<u>62.916</u>	<u>42.419</u>
Até 30 dias	42.029	26.415
Entre 31 e 60 dias	3.581	5.293
Entre 61 e 90 dias	800	4.883
Acima de 90 dias	<u>16.506</u>	<u>5.828</u>
	<u>704.927</u>	<u>617.008</u>

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2025	34.133	44.263
2026	158.902	77.761
2027	45.662	3.023
2028	<u>120</u>	<u>120</u>
	<u>238.817</u>	<u>125.167</u>

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber de clientes		
Com alienação fiduciária	666.373	583.704
Sem alienação fiduciária	38.554	33.303
	<u>704.927</u>	<u>617.008</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>94,53%</u>	<u>94,60%</u>

Movimentação das provisões para distratos

A provisão para distratos teve as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(4.351)	(3.050)
Adições	(11.129)	(12.723)
Reversões	7.012	11.422
Saldo final	<u>(8.468)</u>	<u>(4.351)</u>

Para cobrir riscos de a carteira não ser realizada, a administração teve uma provisão para distratos nos empreendimentos concluídos com recebíveis vencidos acima de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato com um montante de R\$4.117 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 1.302 em dezembro de 2023).

6. ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos (a)	102.865	127.966
Imóveis em construção (a)	692.944	740.486
Terreno para novas obras (b)	129.712	113.497
Custos de formação (c)	12.788	3.642
Encargos financeiros (d)	32.941	20.216
Adiantamentos para aquisição de terrenos (e)	205	-
Adiantamento para fornecedores - Obra (f)	850	3.689
Redução ao valor recuperável (g)	(2.444)	(4.635)
	<u>969.861</u>	<u>1.004.861</u>
Circulante	969.861	1.004.861
Não circulante	-	-

- (a) O saldo de imóveis em construção e concluídos sofreram adição decorrentes da provisão para distratos no montante de R\$4.798 (Adição de R\$ 924 em 31 de dezembro de 2023). As unidades que compõem a provisão de distratos somente estarão disponíveis para venda no momento da realização de seu cancelamento.
- (b) Os valores referem-se a terrenos que foram adquiridos com o propósito para incorporação de 2024 a setembro de 2025;
- (c) Os custos de formação consistem, basicamente, em gastos com demolição, escrituração, aprovação, planejamento e arquitetura, entre outros.
- (d) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente ao financiamento para produção. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.

- (e) Valores referem-se à aquisição de terrenos à título de sinal dos quais ainda não foram superadas as cláusulas resolutivas que tornam os terrenos aptos para a incorporação.
- (f) Refere-se à modificação da tipologia do projeto You, Ibis São Caetano, de hotel para residencial durante o exercício de 2021 e personalização e conclusão para as unidades do projeto Core Pinheiros Hotel.
- (g) Em 30 de setembro de 2024, a Companhia não identificou a necessidade de atualizar o montante da redução ao valor recuperável, sendo assim o valor permanece em R\$ 2.444 (R\$ 4.635 em 31 de dezembro de 2023) corresponde às unidades em estoque da SPE Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., entregue em 08 de janeiro de 2019.

6.1 ADIANTAMENTO DIVERSOS

Os valores da rubrica "Adiantamentos diversos" são representados por:

	Consolidado		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamentos a Fornecedores	669	754	21.275	3.455
Outros Adiantamentos	854	452	1.624	1.293
	<u>1.523</u>	<u>1.206</u>	<u>22.900</u>	<u>4.748</u>
Circulante	1.523	1.206	22.900	4.748
Não circulante	-	-	-	-

7. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Os valores totais das operações de incorporação imobiliária das unidades já vendidas, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não realizados, em virtude do critério de reconhecimento da receita mencionado na nota explicativa nº 2.9.1, são demonstrados a seguir:

7.1. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Ativo circulante:		
Contas a receber - % incorrido	466.110	491.843
Contas a receber - % a realizar	117.534	169.047
	<u>583.644</u>	<u>660.890</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % incorrido	238.817	125.165
Contas a receber - % a realizar	542.128	282.104
	<u>780.945</u>	<u>407.269</u>

7.2. Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas até 30 de setembro de 2024, cujo montante é de R\$647.468 (R\$434.995 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

8. DESPESAS ANTECIPADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Seguros a apropriar	320	286	3.978	2.909
Despesas antecipadas CRI	-	-	6.296	2.967
Comissão sobre vendas	-	-	2.390	1.381
Taxa Sales	-	-	961	2.107
Outras despesas antecipadas	-	-	4.388	-
Total	320	286	18.013	9.364
Circulante	308	286	16.109	7.958
Não circulante	12	-	1.904	1.406

9. OUTROS CRÉDITOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Realização de cotas de participações *	-	-	14.420	-
Depósitos judiciais	60	60	686	1.899
Antecipação de lucros**	-	-	10.396	-
Outros créditos	21	-	5.780	2.415
Total	81	60	31.282	4.314
Circulante	21	-	30.652	2.471
Não circulante	60	60	630	1.843

*Refere-se ao saldo de contas a receber na venda de participação.

** A companhia levantou balanço intermediário com lucro do período suficiente para efetuar distribuições de dividendos intercalares para os projetos Artur Prado – Arenal e H.INK. No final do exercício de 2024, o saldo será reclassificado para lucros distribuídos.

10. PARTES RELACIONADAS

a) Os saldos relativos às operações com partes relacionadas referem-se a empréstimos a título de mútuo entre as empresas do grupo e os acionistas e estão apresentados a seguir:

	Controladora - Ativo	
	30/09/2024	31/12/2023
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	4.735	388
Prospect Empreend Imob Ltda (a)	2.856	-
Indigo You Empreendimento Imobiliario Ltda (a)	966	965
Cyan You Empreendimento Imobiliario Ltda (a)	146	311
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	14	-
Gold Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	3	5
Silver Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	66
Stone Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	450	50
Lion Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	643	1.117
YP II Empreendimentos Imobiliarios (a)	-	120
You 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	27	26
YP III Empreendimentos Imobiliário Ltda (a)	3	3
Abrão Muszkat (e)	-	56.275
David Leon Rubinsohn (e)	-	21.049
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	3.539	6.786
Symbol Participações S A (a)	5.432	-
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1	-
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	5.991	614
Tailandia Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	57

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Controladora - Ativo	
	30/09/2024	31/12/2023
Saibro Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	218	218
HARMONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (a)	-	704
Peterhof YL Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2.140	1.550
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	7.074	8.904
Versailles YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2.697	2.153
Tamarindo Empreendimento Imobiliário (a)	-	169
Alvorada Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	136	16
Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	13.307
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	10.778	1.411
You Inc Construções e Participações Ltda (a)	3.269	
Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	5	148
Lemon Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	8	
Modernista Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	28	
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.818	7.532
Blaze Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	1.838
Salis Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	60	32
Hillux Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	68	
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	8.355

	Controladora - Ativo	
	30/09/2024	31/12/2023
Hom,Inc Participações SA (a)	2.500	9.232
You Intermediação Imobiliária Ltda (a)	-	495
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	26
Ministro Gabriel Ltda (a)	834	
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	4.449	1.930
You - Harmonia II - MASC (d)	-	839
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	98	
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	1.670	1.258
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	230	144
You - Cristiano Viana XII - DR (d)	166	
You - Cristiano Viana XI - RGSS (d)	6.977	3.054
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	305	485
You - Cubatão III - MBB (d)	-	3
You - Afonso Celso - EC (d)	249	-
You - Bartira I - RPV (d)	5	-
You - Bartira V - BCBA (d)	7	-
You - Bartira VI - AJC (d)	221	226
You - Afonso Celso II - DR (d)	-	16
You - Afonso Celso - VII - RPV (d)	-	69
You - Bartira VII - HP (d)	271	134
You - Cubatão I - ID (d)	26	
You - Cristiano Viana XIII - ID (d)	270	264
Alameda Santos III - DO (d)	179	
You - Oscar Freire II - ID (d)	105	5
You - Moema -HP (d)	474	206
You - Cristiano Viana - SP (d)	798	
Afonso Celso I - RGSS (d)	850	1.916
You Inc - Moema SCP (d)	2.594	712
You - Moema - RG (d)	616	496
You - Oscar Freire - NSG (d)	1.085	377
Alameda Santos I - JS (d)	677	-
Alameda Santos I - MMS (d)	677	-
Alameda Santos V - ID (d)	467	-
Harmonia SCP - VLR 01 SPE SA (d)	3.031	-
YOU - Oscar Freire IV - LABF (d)	143	-
You - Harmonia I - CMBRC (d)	-	50
You - Francisco Leitão II - ID (d)	3.015	2.199
You - Cristiano Viana - RP (d)	1.372	289
You - Oscar Freire VII - JS (d)	1.447	17
You - Francisco Leitão I - ATP (d)	1.030	474
You - Oscar Freire XXI - ZD (d)	1.085	377
You - Projeto S - MEPL (d)	840	90
You - Projeto S - BAPL (d)	374	24
SCP - Sergipe (d)	1.663	496
You - Cristiano Viana V - NW (d)	436	-

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Controladora - Ativo	
	30/09/2024	31/12/2023
You - Francisco Leitão I - RP (ATP) (d)	1.759	173
You - Oscar Freire XVIII - HP (d)	1.702	-
You - Afonso Celso - IV - IC (d)	-	35
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	81
Create Yi Empreendimento (a)	-	232
Toquio Empreendimentos Imobiliarios Ltda (a)	-	167
You - Oscar Freire IV - RG (d)	74	-
You - Oscar Freire XVI - ID (d)	1	-
Outros	2	87
Não circulante	97.879	160.847
	Controladora - Passivo	
	30/09/2024	31/12/2023
You Intermediação Imobiliária Ltda (a)	618	-
You Masb Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	34	35
Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	200	207
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	472	472
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	180	180
Style Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	286	286
Onyx Empreendimentos Imobiliarios Ltda (a)	611	611
Harmony YI Empreendimento Imobiliario Ltda (a)	42	110
Patriot YI Empreendimento Imobiliario (a)	3.985	4.175
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (b)	454	454
Cyan You Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	83
Toquio Empreendimentos Imobiliarios Ltda (a)	682	682
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	63	78
Prospect You Empreendimento (a)	-	1.712
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.210	4.767
You Inc Construções e Engenharia LTDA (a)	-	1.812
Green You Empreendimento Imob. Ltda (a)	100	483
YP II Real Estate Empreend. e Particip. (a)	83	203
You 1 Empreend. Imobiliário Ltda. (a)	129	129
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	7.814
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	3.107
Yp Real Estate (a)	593	593
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	13.237
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.653	63
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	15.210	11.891
Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	3.766	-
Home You Empreendimentos Imobiliarios Ltda (a)	237	241
You - Cristiano Viana I - AFS (d)	665	665
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	-	681
You - Oscar Freire VI - ACO (d)	-	317
You - Oscar Freire VIII - TD (d)	-	754
Alameda Santos II - GPI (d)	1.767	3.766
You - Projeto C I - CL (d)	2.155	3.174
Alameda Santos IV - MEIL (d)	625	844
You - Projeto C III - MASC (d)	734	1.820
You - Projeto C IV - SC (d)	299	1.585
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	600	1.966
SCP YOU - Gaivota SCP (d)	6.714	6.865
Baronesa ITU I - RES (d)	64	830
Tamarindo Empreendimento Imobiliario (a)	20.002	27.496
Baronesa ITU II - ID (d)	345	1.695
You - Oscar Freire VI - VS (d)	546	-
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	91	377
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	422	-
GJ32 SPE S.A SCP VERSO (d)	2.747	4.717
You - Afonso Celso II - DR (d)	1	-
You - Afonso Celso IV - IC (d)	1	-
You - Afonso Celso VII - RPV (d)	6	-
Bariloche - VM (d)	2.929	3.328
GJ 32 SPE S.A SCP ART (d)	3.863	2.788
Bariloche - AGM (d)	2.504	2.852
Bariloche - EC LLC (d)	3.798	3.799
You - Baronesa de itu III - RNT (d)	218	917
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	6.651	7.474
Stronger Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	682	735
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	280

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Controladora - Passivo	
	30/09/2024	31/12/2023
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	3.052
You - Capote Valente - CV 408 (d)	5.889	7.362
BARO SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	957	779
Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	12.866	312
Create Yi Empreendimento (a)	892	1.899
Peterhof YL Empreendimentos (a)	-	9.197
Cayenne Empreendimento Imobiliário LTDA (a)	16.120	6.984
Hom, Inc Participações S.A (a)	929	-
Harmonia Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.106	1.314
Blaze Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	24.630	-
João Moura Empreendimentos Imobiliário Ltda (a)	-	7
Symbol Participações S.A (a)	-	11.891
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	1.180

	Controladora - Passivo	
	30/09/2024	31/12/2023
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	2.215
Arthur Prado I SCP - VS (d)	1.155	-
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	7.736	-
Extra You Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	1
You - Moema - ID (d)	107	-
You - Moema -RPV (d)	107	-
You - Cristiano Viana III - SK (d)	3	-
Pinheiros I SCP - RMN (d)	5.136	-
Gilberto Sabino I SCP - RMN (d)	1.213	-
You Inc - Habitrans Bartira SCP (d)	-	-
You - Oscar Freire II - ID (d)	-	1.580
Outros	536	188
	168.419	181.111
Circulante	44.602	138.192
Não circulante	123.817	42.919

	Consolidado - ativo	
	30/09/2024	31/12/2023
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	944	1.484
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (b)	25	32
NISS Incorporadora e Participações Ltda. (b)	196	232
Tibério Construções e Incorporações S.A. (b)	1.180	880
VRE D2 S.A. (b)	-	50
Paladin YI Homes Investors (Brazil) II, LLC (b)	3.211	3.211
I.B.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações S/A (b)	184	-
CV Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	400	400
Masb Desenvolvimento Imobiliário S.A (b)	2	2
Abrão Muszkat (e)	-	56.275
David Leon Rubinsohn (e)	-	21.049
Tambaqui Participações SPE Ltda (d)	390	385
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda (c)	2.362	2.362
RB Capital Residencial IV Empreend. Imob. (b)	1.321	23
RB Capital Residencial III Empreend. Imob. (b)	1.321	28
Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	500	500
HYINC Participações Ltda (b)	50	50
Piraíba Empreendimentos e Participações Ltda (b)	40	40
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	1.466	914
HYINC Participações Ltda (d)	50	-
Piraíba Empreendimentos e Participações Ltda (d)	40	-
Faray S.A (b)	-	350
You - Bartira I - RPV (d)	-	546
You - Bartira VI - AJC	221	-
You - Oscar Freire - NSG (d)	1.085	377
You - Oscar Freire XVI - ID (d)	1	-
You - Bartira III - FNB (d)	-	75
You - Cubatão III - MBB (d)	-	148
You Inc - Habitrans Bartira SCP (d)	-	702
You - Cristiano Viana III - SK (d)	-	235
You Bartira II (d)	-	441
You - Bartira VII - HP (d)	271	-

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado - ativo	
	30/09/2024	31/12/2023
You - Bartira VI - AJC (d)	221	
You Cubatão I - ID (d)	-	177
You Afonso Celso RPV (d)	-	60
You Afonso Celso VII RPV (d)	-	517
You - Cubatão V - JHO (d)	-	147
You - Cubatão VI - AH (d)	-	147
You - Cristiano Viana VIII - ATP (d)	-	130
You - Afonso Celso II - DR (d)	-	86
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	1.670	2.554
You - Cristiano Viana XI - RGSS (d)	6.977	3.436
Afonso Celso I - RGSS (d)	850	-
You - Oscar Freire VII - JS (d)	1.447	465
You - Oscar Freire XXI - ZD (d)	1.085	349
Alameda Santos I - FS (d)	-	2.954
You - Projeto S - MEPL (d)	840	90
You - Projeto S - BAPL (d)	374	24

	Consolidado - ativo	
	30/09/2024	31/12/2023
SCP - Sergipe (d)	1.663	-
You - Projeto S - Sergipe (d)	-	423
You - Francisco Leitão I - SP (ATP) (d)	1.030	177
You - Francisco Leitão I - RP (ATP) (d)	1.759	474
You - Oscar Freire XVIII - HP (d)	1.699	792
You - Cristiano Viana - RP (d)	1.372	289
You - SCP Afonso Celso EC (d)	249	1.410
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	230	535
You - Cristiano Viana XII - DR (d)	166	204
You - Oscar Freire XIII - GHN (d)	-	253
You - Cristiano Viana - SP	98	-
You - Oscar Freire IV - RG (d)	74	-
You - Oscar Freire II - ID	105	-
YOU - Oscar Freire IV - LABF (d)	143	-
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	305	-
You - Cristiano Viana XIII - ID (d)	270	-
Francisco Leitão II - ID (d)	3.015	2.201
You - Moema - HP (d)	474	335
You Inc - Moema SCP (d)	832	906
You - Moema -RG (d)	616	518
You - Cristiano Viana - SP (d)	798	-
You - Moema - ID (d)	-	48
You - Moema -RPV (d)	-	48
You - Harmonia I - CMBRC (d)	-	63
You - Harmonia II - MASC (d)	-	29
You - Bartira V - BCBA (d)	7	224
Harmonia SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	3.031	3.481
You - Afonso Celso IV - IC (d)	-	132
Alameda Santos V - ID (d)	467	850
Alameda Santos I - MMS (d)	677	-
Alameda Santos I - JS (d)	677	-
Alameda Santos III - DO (d)	179	-
You - Cristiano Viana V - NW (d)	436	-
Outros	-	1
Não circulante	49.096	115.320

	Consolidado - passivo	
	30/09/2024	31/12/2023
VRE D2 S.A. (b)	-	12
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	1.756	-
Rocontec Construções e Incorporações Ltda (b)	342	219
CV Real Estate Empreendimentos e Participações(b)	2.700	300
Tibério Construções e Incorporações S.A. (c)	345	266
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (c)	249	233
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (f)	1.130	1.130
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (f)	180	180
P3BR Macuco Empreendimento (d)	11.593	13.380
Kallas Arkhes Inc e Construções LTDA (b)	10.226	10.226
Ministro Gabriel (b)	-	7.814

Notas Explicativas

You, Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado - passivo	
	30/09/2024	31/12/2023
Faray S.A (b)	1	-
I.B.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações S/A (b)	16	-
VR I Participações S.A. (b)	4	-
You - Cristiano Viana III - SK (d)	3	-
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	-	56
You - Cristiano Viana V - NW (d)	-	128
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	-	466
You - Oscar Freire VI - ACO (d)	-	65
You - Oscar Freire X - WP (d)	-	9
You - Oscar Freire XII - CD (d)	-	14
You - Afonso Celso II - DR (d)	1	-
You - Afonso Celso IV - IC (d)	1	-
You - Afonso Celso VII - RPV (d)	6	-
Alameda Santos III - DO (d)	-	147
You - Oscar Freire IV - RG (d)	-	22
You - Projeto C III - MASC (d)	734	1.652
You - Projeto C IV - SC (d)	299	1.417
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	600	1.859
You - Gaivota SCP (d)	6.714	1.682

	Consolidado - passivo	
	30/09/2024	31/12/2023
You - Projeto C I - CL (d)	2.155	2.806
Alameda Santos II - GPI (d)	2.838	1.716
You - Cristiano Viana I - AFS (d)	665	568
You - Moema - ID (d)	107	-
You - Moema -RPV (d)	107	-
You - Oscar Freire VI - VS	546	-
You - Cristiano Viana V - NW (d)	-	176
You - Baronesa ITU I - RES (d)	64	800
You - Oscar Freire II - MCDN (d)	-	645
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	91	287
You - Baronesa de ITU II - ID (d)	345	1.650
Alameda Santos IV - MEIL (d)	625	259
YOU - Oscar Freire IV - LABF (d)	-	248
Gj32 Spe S.A Scp Verso (d)	2.747	4.717
Bariloche - VM (d)	2.929	2.248
Gj 32 Spe S.A Scp Art (d)	3.863	1.930
Bariloche - AGM (d)	2.504	1.927
Bariloche - EC LLC (d)	3.798	2.550
You - Baronesa de itu III - RNT (d)	218	917
You - Oscar Freire VIII - TD (d)	-	28
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	422	574
You - Capote Valente - CV 408 (d)	5.889	2.708
Macuco I SCP - MAE (d)	4.837	5.184
Macuco II SCP - MAS (d)	3.869	4.148
Macuco III SCP - WJA (d)	3.383	3.629
Macuco IV SCP - APRSF (d)	3.384	3.629
Macuco SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	2.858	1.574
Vista Madalena SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	29	1.046
Baro SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	957	43
Hom,Inc Participações S.A (a)	1.701	-
Arthur Prado I SCP - VS (d)	1.155	-
Pinheiros I SCP - RMN	5.136	-
Gilberto Sabino I SCP - RMN	1.212	-
Outros		647
	<u>95.334</u>	<u>87.931</u>
Circulante	54.032	61.459
Não circulante	41.302	26.472

- (a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras. Os saldos das operações com mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros.
- (b) Representam valores de partes relacionadas com acionistas das controladas e não possuem vencimento predeterminado.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

- (c) Representam valores de redução de capital social a serem transferidos aos sócios conforme disponibilidade de caixa nos projetos.
- (d) Representam obrigações decorrentes de contrato de Sociedade por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e as empresas (vide 2.14).
- (e) Representam mútuo com os acionistas da Companhia com incidência de juros indexados à CDI, com quitação no arranjo societário e comunicado de fato relevante no primeiro trimestre de 2024. Redução de capital no segundo trimestre de 2024.
- (f) Valor refere-se à aquisição de participação para desenvolvimento de novos projetos.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia, por meio de suas controladas e controladas indiretas com obras em andamento, mantém contratos de construção com acionistas não controladores.

Controladas indiretas com obras em andamento

- Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Azera Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.

Controladas diretas com obras em andamento

- CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Montego Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Stark Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Livina Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.

b) Remuneração anual Global dos administradores

Em 30 de setembro de 2024, a remuneração dos administradores foi de R\$ 3.961 (R\$6.776 em 31 de dezembro de 2023), classificada na rubrica "Despesas gerais e administrativas" nas demonstrações do resultado.

Em Assembleia Geral Ordinária foi definido o limite para a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o período a findar em 31 de dezembro de 2024 em R\$ 10.500 (R\$11.600 em 31 de dezembro de 2023).

c) Remuneração por taxas de gerenciamento e administração

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia recebeu das controladas R\$ 9.842 (R\$10.723 em 31 de dezembro de 2023) relativos à taxa de administração correspondente aos custos administrativos e de gerenciamento dos projetos em andamento.

Notas ExplicativasYou Inc Incorporadora e Participações S.A.

11. INVESTIMENTOS

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Investimentos diretos (a)	187.981	225.848
Investimentos indiretos - SCP (b)	35.660	35.656
	223.641	261.504
Investimentos	260.863	262.390
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(37.222)	(886)

Notas Explicativas

(a) Investimentos diretos

	Participação direta - %				Capital	Patrimônio		Lucro líquido (prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2024	31/12/2023	Ativo	Passivo	social	líquido	Receita líquida	do período	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	30,00	3.643	1.960	4.736	1.607	18	(141)	(42)	(46)	482	525
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	22,16	22,16	13.901	2.779	1.866	5.466	2	(1.249)	(277)	331	1.211	1.643
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	30,00	2.414	806	-	1.795	-	(37)	(11)	(118)	538	550
Terraço Paulista Incorporadora Ltda.	25,00	25,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	33,33	33,33	31	27	1	4	-	(2)	(1)	8	1	2
You Masb Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,67	16,67	85	4	10	81	-	(4)	(1)	(1)	14	14
Lambda You Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prospect´s Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	7.148	4.121	134	3.027	-	(183)	(183)	(150)	3.027	4.831
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda.	35,00	35,00	384	4	2	380	-	(5)	(2)	(10)	133	136
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.	40,00	40,00	5.721	1.071	20.135	4.650	15.962	(9.996)	(3.998)	(1.744)	1.860	10.116
Violet Empreendimento Imobiliário Ltda.	55,00	55,00	876	7	297	869	-	(5)	(3)	(2)	478	481
You Intermediação Imobiliária Ltda.	88,00	88,00	9.707	5.814	283	3.894	13.514	2.958	2.603	1.381	3.427	1.410
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda.*	75,00	75,00	0	5	232	(4)	-	(1)	(1)	(1)	(3)	(2)
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.*	75,00	75,00	3	194	10	(191)	-	(64)	(48)	(109)	(143)	(117)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3,01	0,01	24.007	5.909	18.114	18.098	6.757	(407)	(12)	87	545	1.291
Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.*	99,99	99,99	1	8	19	(7)	-	(7)	(7)	(22)	(7)	(1)
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	5,51	5,51	10.304	843	11.276	9.461	-	(675)	(37)	259	521	559
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,51	22,51	1.392	348	2.953	1.044	1.355	(438)	(99)	(181)	235	779
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	49,90	49,90	6.565	3.223	284	3.415	-	(36)	(18)	1.130	1.704	2.127
Indigo Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00	30,00	682	966	10	(284)	-	(6)	(2)	-	(85)	-
Cyan Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00	30,00	633	149	637	485	-	(62)	(19)	-	145	-
Silver Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00	25,00	238	11	2	227	-	(34)	(8)	-	57	-
Joao Moura Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,00	15,00	344	510	1	(166)	-	(117)	(18)	-	(25)	-
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00	30,00	216	1	10	216	-	(6)	(2)	-	65	-
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3,50	3,50	882	589	4.265	293	-	(159)	(6)	(14)	10	22
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	-	0	-	1
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda.*	15,00	15,00	16	412	318	(615)	-	(395)	(59)	(57)	(92)	(33)
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,01	0,01	7	7	-	894	-	(15)	(0)	0	0	0
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	24,90	24,90	592	106	10	582	-	(12)	(3)	46	145	-
Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.	57,94	57,94	5.253	127	7.454	5.126	(0)	(1)	(1)	724	2.970	3.559
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. *	53,25	53,25	79	1.125	10	(1.046)	-	(122)	(65)	(2.937)	(557)	(492)
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	71,94	71,94	4.298	3.029	10	1.269	8.655	439	316	0	913	1.543
Create Empreendimento Imobiliário Ltda.	90,00	91,72	3.480	-	10	3.480	-	(24)	(22)	254	3.132	5.866
Modernista YI Empreendimento Imobiliário Ltda.*	95,00	95,00	-	28	171	(28)	-	(8)	(8)	(175)	(27)	(5)
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	37,95	37,95	87.255	51.693	45.163	35.561	53.650	7.793	2.957	2.600	13.496	22.219
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	4.644	12.001	10	(7.357)	16.613	(7.520)	(7.519)	4.018	(7.356)	163
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,10	50,10	8.776	575	7.533	8.202	6.382	654	328	1.597	4.109	4.320
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda.	84,49	84,49	1.766	4.039	10	(2.273)	3.768	(2.307)	(1.949)	(3.914)	(1.920)	29
Toquio Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,13	50,13	3.832	2.122	401	1.710	(42)	153	76	(2.178)	857	554
Istambul Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	31.078	33.440	10	(2.362)	22.167	(4.084)	(4.084)	2.202	(2.362)	3.506
Grand Slam Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	18.756	23.567	10	(4.811)	15.368	(4.929)	(4.928)	(1.456)	(4.810)	118
Montego Empreendimento Imobiliario Ltda	80,00	80,00	10.805	10.096	10	709	(455)	(955)	(764)	2.338	567	2.698
Evoque Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	20.857	32.032	10	(11.175)	24.010	(11.451)	(11.450)	962	(11.174)	277
Ccdi 25 Empreendimento Imobiliario Ltda	55,00	55,00	52.537	37.486	23.766	15.050	49.777	4.818	2.650	4.786	8.278	19.048
Versailles Yi Empreendimento Imobiliário Ltda	85,00	85,00	3.116	4.718	10	(1.602)	467	(1.661)	(1.412)	2.431	(1.361)	51
Salis Yi Empreendimento Imobiliario Ltda *	99,99	99,99	1	86	10	(86)	-	(106)	(106)	(148)	(86)	(31)
Defender Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda	89,50	91,36	107.798	104.273	10	3.525	23.016	571	511	(191)	3.155	5.994
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	59.334	33.351	10	25.983	63.460	6.280	6.279	3.278	25.981	27.500
You Construções e Engenharia Ltda*	100,00	100,00	2.607	5.984	10	(3.377)	5.693	(3.990)	(3.990)	(1.984)	(3.377)	613
Symbol Participações S.A	100,00	100,00	302.838	303.959	10	(1.121)	110.626	(12.611)	(12.611)	12.382	(1.121)	12.935
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda	70,00	70,00	69.900	54.017	10	15.883	42.961	6.397	4.478	4.143	11.118	12.094
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	98,75	215.178	173.590	10	41.588	56.065	5.614	5.614	13.981	41.584	31.650
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda	77,50	97,50	52.541	42.874	10	9.667	41.659	5.377	4.167	3.552	7.492	3.325
Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda	72,10	97,50	91.787	88.467	10	3.320	15.918	366	264	2.149	2.394	2.130
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda*	100,00	100,00	76.838	79.485	10	(2.647)	11.615	(2.745)	(2.745)	(1.854)	(2.647)	1.628
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda	60,00	100,00	65.049	36.109	19.010	28.940	49.013	9.931	5.959	(1)	17.364	0
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda*	100,00	100,00	0	1	10	(1)	-	(2)	(2)	(19)	(1)	860
Manzanillo Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50	100,00	122.765	116.965	10	5.800	31.468	(1.431)	(1.985)	5.220	4.495	16.031
Tamarindo Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,49	100,00	135.119	102.090	10	17.596	49.101	1.222	947	16.395	13.635	20.658
Harmonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,00	0,00	85.273	61.916	1	23.358	32.733	2.680	402	(467)	3.504	2.877
Hom, Inc Participações S.A.	100,00	0,00	292.242	187.125	10	45.562	108.781	45.756	45.756	(204)	45.562	(204)
Ministro Gabriel SPE LTDA	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oscar Freira Empreendimento	100,00	0,00	1	68	1	(67)	-	(64)	(64)	-	(69)	-
									24.745	68.271	187.981	225.848
Investimentos											260.862	262.390
(*) Provisão para patrimônio líquido de controladas											(37.222)	(864)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

(b) Investimentos indiretos – SCP

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
You Inc – Harmonia I Sociedade em Conta de Participação	-	13
You Inc – Harmonia II Sociedade em Conta de Participação	-	29
You Inc – Cristiano Viana I Sociedade em Conta de Participação	-	98
You Inc – Cristiano Viana II Sociedade em Conta de Participação	547	1.296
You Inc – Cristiano Viana III Sociedade em Conta de Participação	192	455
You Inc – Cristiano Viana IV Sociedade em Conta de Participação	165	390
You Inc – Cristiano Viana V Sociedade em Conta de Participação	-	215
You Inc – Cristiano Viana VI Sociedade em Conta de Participação	181	429
You Inc – Cristiano Viana VII Sociedade em Conta de Participação	-	215
You Inc – Cristiano Viana VIII Sociedade em Conta de Participação	-	130
You Inc – Cristiano Viana XI Sociedade em Conta de Participação	204	383
You Inc – Cristiano Viana XII Sociedade em Conta de Participação	22	41
You Inc – Cristiano Viana XIII Sociedade em Conta de Participação	52	-
You Inc – Afonso Celso Sociedade em Conta de Participação	270	289
You Inc – Afonso Celso II Sociedade em Conta de Participação	65	70
You Inc – Afonso Celso IV Sociedade em Conta de Participação	90	96
You Inc – Afonso Celso VII Sociedade em Conta de Participação	473	508
You Inc – Oscar Freire IV Sociedade em Conta de Participação	(26)	(23)
You Inc – Oscar Freire V Sociedade em Conta de Participação	(21)	(18)
You Inc – Oscar Freire VI Sociedade em Conta de Participação	(21)	(18)
You Inc – Oscar Freire VII Sociedade em Conta de Participação	(42)	(37)
You Inc – Oscar Freire VIII Sociedade em Conta de Participação	(31)	(28)
You Inc – Oscar Freire IX Sociedade em Conta de Participação	(26)	(23)
You Inc – Oscar Freire X Sociedade em Conta de Participação	(10)	(9)
You Inc – Oscar Freire XI Sociedade em Conta de Participação	(8)	(7)
You Inc – Oscar Freire XII Sociedade em Conta de Participação	(16)	(14)
You Inc – Oscar Freire XIII Sociedade em Conta de Participação	(13)	(12)
You Inc – Oscar Freire XIV Sociedade em Conta de Participação	(20)	(17)
You Inc – Oscar Freire XVI Sociedade em Conta de Participação	(105)	(92)
You Inc – Oscar Freire XVIII Sociedade em Conta de Participação	(52)	(46)
You Inc – Oscar Freire XXI Sociedade em Conta de Participação	(31)	(28)
You Inc – Bartira I Sociedade em Conta de Participação	144	172
You Inc – Bartira III Sociedade em Conta de Participação	64	77
You Inc – Bartira V Sociedade em Conta de Participação	192	230
You Inc – Bartira VI Sociedade em Conta de Participação	128	154
You Inc – Bartira VII Sociedade em Conta de Participação	256	307
You Inc – Jaú I Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc – Jaú III Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc – Jaú IV - Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc – Moema Sociedade em Conta de Participação	114	193
You Inc – Habitrarm Bartira Sociedade em Conta de Participação	603	723
You Inc – Cubatão I Sociedade em Conta de Participação	52	173
You Inc – Cubatão III Sociedade em Conta de Participação	44	144
You Inc – Cubatão V Sociedade em Conta de Participação	43	144
You Inc – Cubatão VI Sociedade em Conta de Participação	43	144
You Inc - Francisco Leitão I - ATP Sociedade em Conta de Participação	-	4
You Inc - Francisco Leitão II - ID Sociedade em Conta de Participação	(114)	2
You - Moema - ID Sociedade em Conta de Participação	76	129
You - Moema -RPV Sociedade em Conta de Participação	76	129
You - Moema -RG Sociedade em Conta de Participação	13	23
You - Moema -HP Sociedade em Conta de Participação	76	129
Alameda Santos I - FS Sociedade em Conta de Participação	-	2.957
Alameda Santos II - GPI Sociedade em Conta de Participação	1.245	2.049
Alameda Santos III - DO Sociedade em Conta de Participação	-	293
Alameda Santos IV - MEIL Sociedade em Conta de Participação	356	585
Alameda Santos V - ID Sociedade em Conta de Participação	711	1.171
GJ 32 SPE S.A SCP Verso	3.556	-
Projeto C Sociedade em Conta de Participação	194	368
Projeto C III - Sociedade em Conta de Participação	88	167
Projeto C IV - Sociedade em Conta de Participação	88	167
Gaivota SCP - Sociedade em Conta de Participação	4.765	5.182
You - Oscar Freire II - ID - Sociedade em Conta de Participação	520	450

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Itu I - RS - Sociedade em Conta de Participação	33	30
Itu II - ID - Sociedade em Conta de Participação	50	45
Itu III - ID - Sociedade em Conta de Participação	13	-
You Inc - Baro Scp - Sociedade em Conta de Participação	830	739
Capote Valente Scp - Sociedade em Conta de Participação	1.305	4.654
You Inc - Scp Harmonia II - Sociedade em Conta de Participação	2.336	4.794
Humberto Primo I - Sociedade em Conta de Participação	242	107
GJ 32 SPE S.A Scp Art - Sociedade em Conta de Participação	1.933	858
You - Oscar Freire IV - LABF - Sociedade em Conta de Participação	104	90
You - Oscar Freire II - MASC - Sociedade em Conta de Participação	104	90
You - Oscar Freire III - SC - Sociedade em Conta de Participação	208	180
You - Oscar Freire VI - VS - Sociedade em Conta de Participação	312	270
Bariloche - VM - Sociedade em Conta de Participação	1.248	1.079
Bariloche - AGM - Sociedade em Conta de Participação	1.069	925
Bariloche - EC LLC - Sociedade em Conta de Participação	1.431	1.245
Macuco SCP - VLR 01 SPE S.A	2.200	-
Macuco I SCP - MAE	550	-
Macuco II SCP - MAS	440	-
Macuco III SCP - WJA	385	-
Macuco IV SCP - APRSF	385	-
Gilberto Sabino I SCP - RMN	1.139	-
Pinheiros I SCP - RMN	1.709	-
Arthur Prado I SCP - VS	868	-
SCP - You - Cristiano Viana - RP	28	-
SCP - You - Cristiano Viana - SP	42	-
SCP - You - Oscar Freire IX - AS	(26)	-
You - Francisco Leitão I - SP (ATP)	(95)	-
You - Francisco Leitão I - RP (ATP)	(148)	-
Alameda Santos I - JS	898	-
Alameda Santos I - MMS	895	-
	<u>35.660</u>	<u>35.657</u>

A movimentação dos investimentos para o período findo em 30 de setembro de 2024 foi como segue:

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	242.715	203.198
Adiantamentos para futuro aumento de capital e integralização de capital	13.238	108.683
Dividendos recebidos	(31.353)	(133.831)
Redução de capital social	(552)	(8.237)
Ganho (Perda) na distribuição de dividendos desproporcionais	(90)	3.312
Ganho (Perda) na alienação de participação societária (*)	12.159	(12.399)
Resultado de equivalência patrimonial	24.745	81.989
Saldo final	<u>260.863</u>	<u>242.715</u>

(*) Refere-se, para o período findo em 30 de setembro 2024, alienação de participação nas SPEs.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

A Companhia participa, por meio de sua controlada YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda., nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Alfa You Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
Beta You Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
Gamma You Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
Omicron You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,30
Zeta You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,30
Delta You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Omega You Empreendimento Imobiliário Ltda.	17,40
You 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	19,50
You 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
You 5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Brent You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Park You Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,50
Wood You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
South You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,30
North You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Style You Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,50
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03
Purple YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,50
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03

A Companhia participa, por meio de sua controlada YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda., nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Hope You Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Open You Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,62
Blue You Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Red You Empreendimento Imobiliário Ltda.	13,30
East You Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,62
Onyx Empreendimento Imobiliário Ltda.	14,40
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,16
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	13,30
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	9,97
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,30
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	12,19
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,51
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	12,19

A Companhia participa, por meio de sua controlada YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda, nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	19,50
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	16,50

A Companhia participa, por meio de sua controlada Tóquio Empreendimento Imobiliário Ltda., no seguinte investimento:

	Participação indireta - %
MF7 Eusébio Incorporadora SPE Ltda.	50,13

A Companhia participa, por meio de sua controlada Symbol Participações S.A., nos seguintes investimentos:

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Participação indireta - %
Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00
Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00
Azera Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00
Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00

A Companhia participa, por meio de sua controlada Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda., nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00

A Companhia participa, por meio de sua controlada HOM, INC participações S.A, nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
H.Ink Participações e Desenvolvimento S.A.	100%

12. IMOBILIZADO

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Custo:		
Móveis e utensílios	1.518	1.504
Máquinas e equipamentos	363	359
Computadores e periféricos	1.887	1.756
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.864	1.864
Arrendamentos	4.578	7.168
	<u>10.210</u>	<u>12.651</u>
(-) Móveis e utensílios	(1.010)	(950)
(-) Máquinas e equipamentos	(198)	(176)
(-) Computadores e periféricos	(1.377)	(1.204)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.666)	(1.510)
(-) Arrendamentos	(4.042)	(4.400)
	<u>(8.293)</u>	<u>(8.240)</u>
	<u>1.917</u>	<u>4.411</u>
	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Custo:		
Móveis e utensílios	1.756	1.743
Máquinas e equipamentos	433	424
Computadores e periféricos	2.609	2.471
Estandes de vendas	33.222	41.900
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.098	2.098
Arrendamentos	6.950	9.539
	<u>47.068</u>	<u>58.175</u>
(-) Móveis e utensílios	(1.139)	(1.066)
(-) Máquinas e equipamentos	(241)	(213)
(-) Computadores e periféricos	(1.728)	(1.492)
(-) Estande de vendas	(16.436)	(22.458)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.860)	(1.662)
(-) Arrendamentos	(5.151)	(5.150)
	<u>(26.555)</u>	<u>(32.041)</u>
	<u>20.513</u>	<u>26.134</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação e amortização:

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Instalações	10%
Estandes de vendas e apartamentos modelo (a)	50%
Benfeitorias em imóveis de terceiros (b)	20%
Arrendamentos (c)	30%

- (a) A taxa de depreciação utilizada para os estandes de vendas e apartamentos modelo é estimada conforme a vida útil, ou seja, da data de construção até a efetiva data de desmontagem, no prazo total de 12 meses;
- (b) A taxa de depreciação utilizada para as benfeitorias em imóveis de terceiros segue o tempo estimado do contrato de locação do imóvel onde a Companhia mantém sua Sede;
- (c) Valores de arrendamentos referente a contratos de locação da sede da Companhia.

A movimentação do ativo imobilizado para o período findo em 30 de setembro de 2024 e do exercício findo em 30 de setembro de 2023 foi a seguinte:

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	4.411	5.683
Adições	148	403
Baixas	(2.590)	(3)
Depreciações	(52)	(1.672)
Saldo final	1.917	4.411

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	26.134	22.535
Adições	10.363	20.846
Baixas	(2.590)	(1.572)
Depreciações	(13.394)	(15.675)
Saldo final	20.513	26.134

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Modalidade	Taxa média de juros	Garantias	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
a) Capital de Giro (i)	5,16 a.a + CDI	Aval PJ e PF; AF Imóveis	6.131	-	18.453	30.223
Capital de Giro (i)	1,29 a.m + CDI	Aval PJ e PF; AF Imóveis	2.001	11.812	7.679	35.382
Capital de Giro (i)	SELIC + 1,00 a.m	Aval PJ e PF; CFDC	-	-	31.333	10.948
Capital de Giro (i)	1,85 a.m	CF	-	-	29.622	-
CCB (i)	4,00% a.a + CDI	AF Imóveis; CF Recebíveis; Aval PJ e PF	-	-	38.548	38.557
CRI (ii)	4,34 % a.a + CDI	AF Imóveis; CF Recebíveis; Fundo Reserva; Aval PJ e PF	-	-	452.098	496.592
CRI (ii)	IPCA + 11,35% a.a.	AF Imóveis; CF Recebíveis; Fundo Reserva; Aval PJ e PF	-	-	32.687	-
Plano Empresário (iii)	5,03 % a.a + CDI	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	84.612	39.618
Plano Empresário (iii)	3,83 % a.a + CDI	Terreno e unidades; CF Recebíveis; Fiança; Aval; CF Quotas	-	-	-	54.717
Plano Empresário (iii)	POUP + 4,71 % a.a + TR	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	104.539	162.416
Plano Empresário (iii)	10,67 % a.a + TR	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	24.593	-
b) Debêntures*	4,32 % a.a + CDI	Aval PF, CF Quotas; AF Ações	126.506	127.2	-	127.2
Total			134.638	139.087	950.670	995.728
Circulante			8.132	11.812	138.430	218.046
Não Circulante			126.506	127.275	812.240	777.682

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.

A composição da parcela do passivo não circulante, em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2025	4.176	4.202	89.174	84.978
2026	50.116	50.421	372.140	499.671
2027	48.129	48.422	245.529	142.059
2028	24.085	24.230	49.885	50.974
2029	-	-	55.512	-
	<u>126.506</u>	<u>127.275</u>	<u>812.240</u>	<u>777.682</u>

a) Empréstimos e financiamentos

- (i) Refere-se a capital de giro de curto e longo prazo destinado a impulso de obra e aquisição de terreno e têm como principal garantia o aval dos acionistas da Companhia. Não há "covenants" pactuados.
- (ii) Refere-se a operação de crédito com recursos direcionados à compra de terrenos para desenvolvimento imobiliário. Os recursos são pagos diretamente as securitizadoras e amortizados com os recebíveis das unidades dadas em garantia.
- (iii) Referem-se a créditos imobiliários na modalidade de Sistema Financeiro Habitacional - SFH, atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel. Não há "covenants" pactuados.

b) Debêntures quarta emissão:

Em 25 de abril de 2022, a Companhia celebrou a 4ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional.

Em 14 de dezembro de 2023, em Assembleia Geral de titulares de CRI, foi celebrado o Terceiro Aditamento ao Instrumento de Emissão de Debêntures, onde foi deliberada a alteração do período de Carência Amortização Programada Extraordinária e alteração do prazo total das datas de vencimento final das Debêntures. i) A debênture 1ª Série terá prazo de vencimento de 27 de abril de 2026 para 26 de novembro 2027. A debênture 2ª Série, terá prazo de vencimento de 26 de abril de 2027 para 27 de novembro de 2028. Conforme deliberado pelos titulares de CRI, a Companhia (devedora), em razão da prorrogação do prazo de vencimento, deverá pagar um prêmio aos titulares do CRI ("Prêmio de Repactuação"), no valor total de R\$ 1.950.000,00 em 3 parcelas mensais iguais e consecutivas. Não tiveram outras alterações.

As principais alterações decorrentes da quarta emissão de debêntures celebrada pela Companhia foram:

As descrições das duas séries das debêntures estão informadas no quadro abaixo:

	Primeira tranche
Data de registro	25/04/2022
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	43 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	26/11/2027
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,00% "spread"
	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Espécie de garantia	
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	490
Montante emitido	49.000

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Segunda tranche
Data de registro	25/04/2022
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	43 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	27/11/2028
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,50% "spread"
	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Espécie de garantia	
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	810
Montante emitido	81.000

As debêntures apresentam determinados "covenants" que são exigidos trimestralmente até a data de vencimento das debêntures. Os covenants apresentam as seguintes condições:

- a. Saldo de caixa da controladora + (carteira de recebíveis total x participação empreendimento imobiliário x fator You) - (passivo terreno x participação empreendimento imobiliário) /serviço de dívida deve ser igual ou superior a:
 - (i) 1,40x durante o período de 30 de setembro de 2024 até a data de vencimento.
- b. "Fluxo de caixa estimado dos projetos" significa o somatório de todos os valores previstos de fluxo de caixa de cada um dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia, somada ao saldo de caixa e equivalentes de caixa na data-base.
- c. Razão entre o somatório da Dívida Líquida da Companhia, valor dos terrenos a pagar consolidado dividido pelo Patrimônio Líquido consolidado, em valor igual ou inferior a 0,60 (sessenta centésimos)

Os compromissos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos, com exceção do índice da condição "c" para o período findo em 30/09/2024. Embora a Cia, não tenha observado o limite da condição do índice "C", Índice Financeiro III do contrato de CRI, os descumprimento não enseja em Evento de Vencimento Antecipado de dívida, conforme determina a cláusula da Escritura da debênture, a, 6.29.2:

"6.29.2 – Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático – Tão logo tome ciência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos abaixo, a debenturista deverá promover a convocação de Assembleia de Titulares do CRI para que os titulares de CRI deliberem a respeito do vencimento antecipado de todas as debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático").

A Companhia possui contratos financeiros celebrados pelas controladas que apresentam cláusulas de vencimento antecipado, caso haja o descumprimento de covenants pela Companhia, na figura de avalista e fiadora, principalmente, cujas regras estão contidas nos instrumentos próprios. Embora os contratos de dívida das controladas tenham relação indireta com os covenants da debenture corporativa, o não atendimento do Índice Financeiro III – "índice c", disposto na Cláusula "6.29.2 – *Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático*", não caracteriza o cross default dos demais contratos celebrados pelas controladas, pois em seus instrumentos constam também parágrafos de 'vencimento não automático', que necessariamente dependem de uma solicitação em Assembleia dos titulares do CRI.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2024 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi a seguinte:

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	139.087	138.904
Captações	5.461	39.500
Custos de emissão apropriados (*)	(681)	480
Juros incorridos	10.386	18.114
Pagamentos do principal	(9.125)	(39.708)
Juros capitalizados	(104)	(89)
Juros pagos	(10.386)	(18.114)
Saldo final	<u>134.638</u>	<u>139.087</u>

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	995.728	808.529
Captações	485.312	489.253
Custos de emissão apropriados (*)	(415)	(553)
Juros incorridos	98.858	125.307
Juros capitalizados	1.909	4.967
Pagamento de principal	(531.864)	(306.468)
Juros pagos	(98.858)	(125.307)
Saldo final	<u>950.670</u>	<u>995.728</u>

(*) Apropriados ao resultado pelo método dos juros efetivos.

14. ARRENDAMENTO

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>2.394</u>	<u>3.850</u>
Adições	-	-
Pagamento de principal	(817)	(1.207)
Pagamento de juros	(212)	(287)
Provisão de juros	(913)	(829)
Saldo em 30 de setembro de 2024	<u>452</u>	<u>1.527</u>
Circulante	452	902
Não circulante	-	626
Total	<u>452</u>	<u>1.527</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>3.587</u>	<u>4.205</u>
Adições	-	2.991
Pagamento de principal	(1.194)	(3.347)
Pagamento de juros	(109)	(125)
Provisão de juros	110	126
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>2.394</u>	<u>3.850</u>
Circulante	2.394	2.893
Não circulante	-	957

No período findo em 30 de setembro de 2024, a You Inc reconheceu o montante de R\$817 (R\$1.303 em 31 de dezembro de 2023), referente a gastos relacionados ao pagamento de aluguéis de imóveis e aluguéis de curto prazo.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

15. TERRENOS A PAGAR

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	200	200
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.	258	714
Azera Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	384
Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda	130	663
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	89
Harmonia Empreendimento Imobiliário Ltda	1.528	1.820
Absol Empreendimento Imobiliário Ltda	1.240	-
Mazda Empreendimento Imobiliário Ltda.	44.650	-
Tailandia Empreendimento Imobiliário S.A.	5.604	-
Libra Empreendimento Imobiliário S.A.	276	-
Pinheiros H.ink Empreendimento Imobiliário S.A	26.123	-
Moçambique Empreendimento Imobiliário S.A.	210	-
	<u>80.219</u>	<u>3.870</u>

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Circulante	80.219	3.870

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, porém são atualizados monetariamente pelos índices IGPM ou INCC, com prazo de vencimento até 2024.

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os valores da rubrica "Adiantamento de clientes" das controladas são representados por:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Valores recebidos	143.009	90.768
Permutas físicas	116.357	128.572
Permutas financeiras	67.483	111.305
	<u>326.848</u>	<u>330.645</u>
Circulante	195.446	175.421
Não circulante	131.402	155.224

17. CONTA CORRENTE DE CONSÓRCIOS

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Consórcio Getúlio Soares – Istambul	19.762	15.262
Consórcio João Ramalho – Montis	-	23.367
Total	<u>19.762</u>	<u>38.629</u>
Circulante	19.762	38.629
Não circulante	-	-

A participação de receita e custo nos consórcios se dá conforme quadro a seguir:

Notas Explicativas You, Inc Incorporadora e Participações S.A.

		% Receita		% Custo	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Consórcio	Companhia Terrenista				
Consórcio Getúlio Soares - Istambul	Getúlio Soares SPE Ltda.	77,00%	77,00%	79,01%	79,01%
Consórcio João Ramalho - Montis	João Ramalho SPE Ltda.	-	73,33%	-	71,33%

A Companhia possui participação em consórcios, os quais foram constituídos com os seus parceiros para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais.

Todos os consórcios possuem dois consorciados, sendo um deles líder e incorporador e o outro investidor (terrenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado terrenista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A incorporadora possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de conta corrente dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

A natureza da operação estabelecida contratualmente determina uma remuneração fixa ao terrenista independente da performance econômica do projeto. Este elemento dentre outros distanciam o terrenista do risco de performance do empreendimento levando a Companhia a reconhecer os desdobramentos contábeis desta relação como permuta financeira dada a essência sobre riscos, benefícios e direitos estabelecidos em contrato.

18. PROVISÃO PARA RISCOS PROCESSUAIS

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a ações judiciais e processos administrativos decorrentes do curso normal de suas atividades, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e de aspectos cíveis.

Em 30 de setembro de 2024, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda no montante de R\$457 (R\$497 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$3.649 (R\$3.815 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado, que se referem majoritariamente a processos cíveis de distratos em andamento.

A movimentação da provisão para riscos no período findo em 30 de setembro de 2024 está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado			
	Trabalhista	Cível	Total	Trabalhista	Cível	Tributário	Total
Saldo em 31/12/2023	432	65	497	514	3.301	-	3.815
(+) Adições	85	-	85	161	2.518	31	2.710
(-) Reversões	-	(125)	(125)	(75)	(2.801)	-	(2.876)
Saldo em 30/09/2024	517	(60)	457	599	3.018	31	3.649

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2024 a Companhia possui processos no valor aproximado de R\$23.019 (R\$18.284 em 31 de dezembro de 2023), cuja probabilidade estimada de perda é considerada possível pela Administração da Companhia, amparada pelos seus assessores jurídicos. Os processos são referentes as controladas e a Companhia foi incluída no polo passivo:

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Cível	15.193	15.237
Trabalhista	6.805	1.438
Tributário	1.021	1.609
	<u>23.019</u>	<u>18.284</u>

A Companhia, em conjunto com seus assessores jurídicos, avaliou também preventivamente seu histórico de processos tributários em busca de outras matérias que possam ser afetadas pela decisão do STF do dia 08 de fevereiro de 2023 e, como resultado desta avaliação, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, não identificou ações sujeitas aos impactos da decisão do STF conforme acima e, portanto, concluiu não haver impactos significativos em suas demonstrações contábeis findas em 30 de setembro de 2024.

19. IMPOSTO DIFERIDO

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
IRPJ e CSLL	11.481	10.449
PIS e COFINS	12.537	11.329
	<u>24.017</u>	<u>21.778</u>
Circulante	13.598	16.771
Não circulante	10.419	5.007

Os valores provisionados de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS são referentes ao Regime Especial de Tributação e ao lucro presumido.

20. OUTRAS CONTAS A PAGAR

O saldo de outras contas a pagar tem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Distratos a pagar	-	-	14.354	7.161
Compromissos contratuais*	-	-	162.391	36.247
Arrendamentos a pagar	452	2.394	3.539	3.850
Demais obrigações	11.967	6.308	14.798	8.032
Circulante	12.419	8.702	195.083	55.290
Não Circulante	-	-	-	-

(*) Decorre de operações de comercialização das unidades por Instrumento Particular de Venda e Compra e direito da vendedora em exercer a reaquisição das unidades mediante compromisso de ressarcimento da parte compradora.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**21.1. Capital social**

Em 30 de setembro de 2024 o capital subscrito é de R\$ 1.000 representado por 31.563.621 ações nominativas e sem valor nominal, a composição dos acionistas está assim distribuída:

Acionistas	Quantidade de ações
	Ordinárias
Abrão Muszkat	20.432.090
Renato Paulo de Vita	1.933.964
David Leon Rubinsohn	1.502.926
You Inc Fundo de Investimento em Participações	
Multiestratégia	5.541.517
Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A	2.153.124
	31.563.621

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 18 de dezembro de 2019, a Companhia destinará 5% em constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social. Adicionalmente a Companhia destinará 15% do lucro líquido para os acionistas à título de dividendo mínimo obrigatório. O lucro remanescente será distribuído aos acionistas, conforme destinação deliberada pela Assembleia Geral.

21.2. Lucro líquido por ação – básico e diluído

O lucro líquido básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade de ações em circulação durante o período, que no caso da Companhia é idêntico ao lucro líquido por ação diluído.

	30/09/2024	30/09/2023
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	(13.903)	20.710
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	31.563	32.317
Lucro líquido básico por ações	(0,44)	0,64

21.3. A movimentação da participação de não controladores nas reduções de capital e distribuições de lucro para o período findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro 2023, tem a seguinte composição:

	Não controladores	
	30/09/2024	31/12/2023
Distribuição de lucro:		
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	-	(11.153)
YP III Real Estate Emp. e Participações Ltda.	(545)	-
You Intermediação Imobiliária Ltda.	(22)	(228)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(18.360)	(17.100)
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(259)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	(337)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Não controladores	
	30/09/2024	31/12/2023
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(301)
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(3.643)
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda	(15.390)	(2.350)
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(883)
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(7.875)
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(421)
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda	(10.980)	-
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-
	<u>(45.297)</u>	<u>(44.550)</u>
Redução de capital social:		
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda	(537)	(3.330)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.600)	-
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.188)	(600)
	<u>(5.325)</u>	<u>(3.930)</u>

22. TRANSAÇÕES COM ACIONISTAS

Conforme mencionado na nota explicativa nº 19, a Companhia e o Sócio controlador Abrão Muszkat outorgaram ao Renato Paulo de Vita, acionista minoritário da Companhia, uma opção de venda da totalidade das ações detidas pelo referido acionista. A referida opção será paga mediante a dação em pagamento de participações societárias em Sociedades de Propósito Específico ou Sociedades em conta de participação detidas direta ou indiretamente por Abrão e/ou pela Companhia. As referidas ações foram avaliadas em R\$ 12.000 e estão registradas no passivo circulante. Em 29 de janeiro de 2020, a Companhia celebrou o distrato do instrumento particular de opção de venda de ações.

Conforme mencionada na nota explicativa nº 4, a Companhia outorgou uma garantia de uma dívida do acionista controlador com terceiros, avaliada ao valor justo no montante de R\$ 680, que foi registrada como transações entre sócios no patrimônio líquido.

23. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida dos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 tem a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2023 30/09/2023
Receita bruta de serviços	9.124	21.313	3.644	21.042
Receita bruta de venda de imóveis	323.179	917.759	217.825	701.906
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(17.163)	(40.569)	(10.750)	(29.934)
Impostos incidentes sobre vendas	(7.219)	(19.363)	(4.542)	(15.589)
Total	307.921	879.140	206.178	677.425

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

24. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora			
	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2023 30/09/2023
Despesas gerais e administrativas:				
Serviços de terceiros	(1.293)	(9.679)	(4)	(7.731)
Aluguéis e condomínios	34	(618)	(73)	(176)
Despesas com salários e encargos	(6.947)	(22.231)	(6.085)	(21.659)
Despesas de depreciações e amortizações	(415)	(926)	(420)	(1.257)
Despesas com taxas e emolumentos	(64)	(169)	(73)	(173)
Outras despesas administrativas	(2.113)	(3.382)	(261)	(1.412)
Total	(10.797)	(37.005)	(6.916)	(32.408)
Despesas comerciais:				
Propaganda e Publicidade	(1.440)	(1.688)	(158)	(557)
Outras despesas comerciais	872	(262)	(41)	(126)
Total	(569)	(1.950)	(199)	(683)

	Consolidado			
	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2023 30/09/2023
Custo das vendas e dos serviços prestados:				
Custo dos imóveis vendidos	(235.838)	(680.502)	(159.142)	(515.072)
Custo dos juros sobre financiamentos	(23.780)	(50.158)	(12.373)	(30.656)
Total	(259.618)	(730.660)	(171.515)	(545.728)
Despesas gerais e administrativas				
Serviços de terceiros	(3.501)	(20.662)	(4.926)	(16.532)
Aluguéis e condomínios	(5)	(673)	(421)	(611)
Despesas com salários e encargos	(9.632)	(30.883)	(8.410)	(29.610)
Despesas de depreciações e amortizações	(799)	(1.856)	(580)	(1.698)
Despesas com taxas e emolumentos	(140)	(446)	(111)	(394)
Provisão distrato	(246)	(1.676)	(1.191)	(2.554)
Outras despesas administrativas	(6.217)	(7.218)	(639)	(1.133)
Total	(20.540)	(63.413)	(16.278)	(52.532)
Despesas Comerciais:				
Estande de vendas	(1.312)	(3.792)	(2.109)	(6.539)
Despesas de depreciações e amortizações	(4.474)	(12.904)	(3.799)	(11.477)
Publicidade e propaganda	(4.709)	(16.540)	(4.897)	(15.824)
Outras despesas comerciais	(2.941)	(6.937)	(2.209)	(6.409)
Total	(13.435)	(40.172)	(13.014)	(40.249)
Outras despesas administrativas				
Condomínio e IPTU unidades concluídas	(1.595)	(3.177)	(899)	(3.019)
Outros Gastos com unidades concluídas	(5.300)	(17.144)	(2.114)	(2.751)
Demais receitas (despesas) administrativas	-	-	1.497	2.546
Total	(6.895)	(20.321)	(1.516)	(3.224)

25. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora			
	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2023 30/09/2023
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	0	108	19	319
Outras receitas financeiras	0	2	2.563	7.215
	0	110	2.582	7.534
Despesas financeiras:				
Juros e variações monetárias passivas	(5.824)	(16.409)	(6.667)	(19.212)
despesas bancárias	(11)	(21)	(6)	(15)
Outras despesas financeiras	(28)	(162)	(77)	(226)
	(5.863)	(16.592)	(6.750)	(19.453)
Total	(5.863)	(16.482)	(4.168)	(11.919)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado			
	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2023 30/09/2023
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.866	3.215	1.078	3.129
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	2.180	5.190	237	1.310
Outras receitas financeiras	311	1.686	2.919	8.764
	4.357	10.091	4.234	13.203
Despesas financeiras:				
Juros e variações monetárias passivas	(18.788)	(49.137)	(12.862)	(28.243)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.214)	(4.594)	(1.250)	(2.641)
Despesas bancárias	(269)	(676)	(151)	(363)
Encargos Financeiros	0	0	0	(3.443)
Outras despesas financeiras	(325)	(1.328)	(396)	(1.083)
	(20.597)	(55.735)	(14.659)	(35.773)
Total	(16.240)	(45.644)	(10.425)	(22.570)

26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para os períodos findos em 30 de setembro de 2024 como segue:

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Controladora	
	01/07/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(13.902)	20.419
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas Nominais (34%)	4.727	(6.942)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva		
(+) Adições		
Provisões para Contingências	42	(30)
Outras despesas permanentes	(9)	(22)
(-) Exclusões		
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial 34%	8.383	20.808
Prejuízo fiscal e Base negativa	(13.143)	(13.814)
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>	<u>(4.727)</u>	<u>6.942</u>
Base de Cálculo (negativa) IRPJ e CSLL	(38.655)	(40.630)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-

	Consolidado			
	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2023 30/09/2023
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato (a)				
Receita financeira (b)	1.444	3.215	1.378	3.129
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato				
RET (c)	319.730	894.680	207.076	671.972
Receita bruta de serviço e aluguel (d)	12.530	27.840	3.644	21.042
Outras receitas (e)				
<u>Regime Lucro Presumido</u>				
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	1.444	3.215	1.378	3.129
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	1.444	3.215	1.378	3.129
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (d))	4.010	8.909	1.166	6.734

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado			
	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2023 30/09/2023
Total do imposto de renda (15%)	(818)	(1.819)	(382)	(1.479)
Total da contribuição social (9%)	(491)	(1.091)	(229)	(888)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(533)	(1.194)	(254)	(980)
Subtotal (i)	(1.842)	(4.104)	(865)	(3.347)
Regime Especial Tributário - RET				
Total do Imposto do Renda (1,26% (c))	(4.029)	(11.273)	(2.609)	(8.467)
Total do contribuição social (0,66% (c))	(2.110)	(5.905)	(1.367)	(4.435)
Subtotal (ii)	(6.139)	(17.178)	(3.976)	(12.902)
Outros efeitos (iii)	4.982	3.773	763	3.005
Despesas de imposto de renda e contribuição social (i)+(ii)+(iii)	(2.999)	(17.509)	(4.078)	(13.244)

Notas Explicativas

27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando esta for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	
<u>ATIVOS FINANCEIROS</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.971	16.867	135.828	110.544	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	-	-	-	1.010	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	1.751	-	704.927	617.008	Custo amortizado
Partes relacionadas	97.879	160.847	49.096	115.320	Custo amortizado
<u>PASSIVOS FINANCEIROS</u>					
Fornecedores	1.565	1.613	60.136	61.583	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	134.638	139.087	950.670	995.728	Custo amortizado
Compromissos contratuais	-	-	162.390	36.246	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	-	80.219	3.870	Custo amortizado
Partes relacionadas	168.419	181.111	95.334	87.931	Custo amortizado

O nível de hierarquia do valor justo por meio do resultado dos ativos da Companhia está enquadrado no nível 2, conforme CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

27.1. Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez é o risco de a Companhia e suas controladas não poderem liquidar seus passivos financeiros quando vencerem. A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez através de acompanhamento contínuo dos fluxos de caixas da controladora e suas controladas. Mantém linhas de crédito bancárias adequadas para suas operações com diversas instituições, como também acesso a mercado de capitais.

27.2. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas que pertencem à Companhia possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

27.3. Gestão do risco de inflação

A Companhia e suas controladas não estão expostas ao risco da taxa de inflação sobre seus ativos e passivos, uma vez que atualizam o saldo de contas a receber pelo INCC até a entrega das chaves.

Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	3	135.828	110.544
Caixa restrito	4	-	1.010
Contas a receber	5	704.927	617.008
Total		840.755	728.562

27.4. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, caso a retomada da economia seja mais lenta que o previsto, e a instabilidade política devido aos novos acontecimentos da operação lava jato e outra em andamento.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis de acordo com a inflação, conforme atualmente permitido.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando os aumentos dos custos de construção ou de rescisão dos contratos de venda.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. Observando que as últimas medidas tomadas foram no âmbito de mitigar este risco e dar mais liquidez ao SFH.

27.5. Gestão de risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir suas obrigações, ocasionando perdas financeiras à Companhia e a suas controladas. As vendas têm como garantias os próprios imóveis.

A Companhia possui um comitê de crédito, onde todas as propostas são analisadas com base em métricas de crédito e capacidade de pagamento. Uma das métricas para mitigar tal risco a Companhia é a limitação da quantidade de venda de unidades autônomas para o mesmo cadastro de pessoa física.

Valor contábil

Contas a receber de clientes – Nota Explicativa nº 5

Consolidado	
30/09/2024	31/12/2023
704.927	617.008

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

27.6. Gestão de risco à exposição de taxa de juros

Tendo em vista a inexistência de operações de capital de giro na Companhia e em suas controladas e o fato de as operações de financiamento de construção serem contratadas com juros fixos mais Taxa Referencial - TR, o único risco inerente a esse passivo surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessa taxa (TR).

A Companhia possui debêntures atreladas a uma taxa média CDI + 4,32% e o risco inerente a esse passivo surge da possibilidade de existirem flutuações nessa taxa (CDI).

Os valores de mercado dessas operações não diferem, substancialmente, daqueles registrados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024, não há contratos vigentes relativos às operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

Em 30 de setembro de 2024, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados decréscimos (ativo) ou acréscimos (passivo) de 25% (cenário II) e 50% (cenário III) às taxas de juros em relação ao cenário I (cenário provável), utilizando-se 10,97% de CDI, 0,82% + TR, 4,42% de IPCA e de POUP e 6,82%, sobre os saldos de debêntures, empréstimos e financiamentos e caixa e equivalentes de caixa:

Operação aumento de risco	Posição em 30/09/2024	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	135.828	CDI*	10,97%	8,23%	5,49%
Receita financeira projetada	-	-	14.902	11.176	7.451
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	24.594	TR	0,82%	0,62%	0,41%
Despesa financeira projetada	-	-	202	151	101
Debêntures	126.506	CDI	10,97%	8,23%	5,49%
Despesa financeira projetada	-	-	13.879	10.409	6.939
Empréstimos e financiamentos	662.345	CDI	10,97%	8,23%	5,49%
Despesa financeira projetada	-	-	72.666	54.499	36.333
Empréstimos e financiamentos	104.539	POUP*	6,82%	5,11%	3,41%
Despesa financeira projetada	-	-	7.129	5.347	3.564
Empréstimos e financiamentos	32.687	IPCA	4,42%	3,32%	2,21%
Despesa financeira projetada	-	-	4.621	3.465	2.310

Fonte:

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/corrigirPeloCDI.do?method=corrigirPeloCDI>

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

28. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024 e período findo em 30 de setembro 2023, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa, relativamente a:

	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Resultado de equivalência patrimonial	24.745	(714)
Ajuste a valor presente	(8.745)	(2.495)
Imposto de recolhimento diferido	2.239	2.842
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	1.909	62.133
Depreciações, amortizações e baixas	14.759	1.698
Provisão para riscos e reversões	2.234	441
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(90)	14.474
Outros resultados nos investimentos	11.281	(40.577)
Constituição da provisão para distratos e PECLD	(2.234)	2.187
Redução ao valor recuperável	(2.190)	(6.115)

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

A Companhia atualmente tem em seu portfólio um empreendimento de caráter "mixed use", qual seja, unidades residenciais e comerciais em uma mesma torre. Apesar de as unidades desse empreendimento serem de segmentos diferentes, a Administração da Companhia gerencia o empreendimento como um todo, tratando de forma diferenciada o financiamento à produção, o qual possui taxas e incidência de tributos diferenciados para o financiamento de cada segmento.

Adicionalmente, a Companhia tem um empreendimento de unidades autônomas voltadas ao setor hoteleiro e um empreendimento de conjuntos comerciais. As unidades comerciais do empreendimento "mixed use", do empreendimento hoteleiro e dos conjuntos comerciais serão representadas sob a rubrica "Comercial", conforme segregação a seguir.

29.1 Principais rubricas de resultado, por segmento

	Consolidado			
	Comercial			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receita Líquida	(0)	6.757	15.068	31.012
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	0	(4.717)	(1.984)	(19.282)
Lucro bruto	(0)	2.040	13.084	31.012

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado			
	Residencial			
	01/07/2024	01/01/202	01/07/202	01/01/202
		4	3	3
	30/09/2024	30/09/202	30/09/202	30/09/202
	4	3	3	3
Receita Líquida	305.883	872.384	191.110	646.413
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(3.315)	(725.943)	(169.532)	(526.446)
Lucro bruto	302.568	146.441	21.578	119.967

29.2 Principais ativos e passivos, por segmento

	Comercial		Residencial	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativos:				
Contas a receber de clientes	350	16.957	704.227	600.052
Imóveis a comercializar	19.817	23.166	949.194	981.695
Passivos:				
Adiantamento de clientes	-	-	326.849	330.645

30. SEGUROS

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes coberturas de seguros em 30 de setembro de 2024:

	R\$
Obras - responsabilidade civil e engenharia	1.814.182
Seguro Cibernético	10.000
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores	40.000
Ativo imobilizado - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	15.693
Estande de vendas - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	42.300
Seguro de Vida	3.135

As vigências dos seguros de estande de vendas seguem o cronograma estabelecido pela Companhia quanto ao tempo de abertura para visitação.

Já as vigências dos seguros de obra, seguem o cronograma estabelecido pela Companhia quanto ao prazo, para a sua finalização.

Adicionalmente, as vigências dos seguros do ativo imobilizado têm o prazo de vigência em 03 de novembro de 2024.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

31. COMPROMISSOS ASSUMIDOS EM PROJETOS EM ANDAMENTO

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota 2.9.1 das demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2024.

As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	30/09/2024
Empreendimentos em construção	
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.681.358
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	
Receita de Vendas Apropriadas	1.834.947
Distratos - receitas estornadas	(14.029)
Total	1.820.918
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	860.440
(ii) Receita Indenização por distratos	2.806
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita	-
(iv) Provisão para Distratos (Passivo)	
Ajustes em Receitas Apropriadas	-
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	-
Receita por indenização por distratos	(2.806)
Ajustes em Adiantamento de Clientes	-
Total	(2.806)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas	
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.079.867
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(1.375.229)
Encargos financeiros apropriados	(50.158)
(c) Distratos - Custos de construção	(7.015)
Distratos - encargos financeiros	-
Total	(1.432.402)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	647.465
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	779.874
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(436.171)
Encargos financeiros apropriados	(23.462)
Total	(459.633)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	320.242

A receita de vendas contratadas não considera o ajuste a valor presente.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Na data de 26 de novembro de 2024 a Companhia obteve *waiver* junto aos seus credores da debênture corporativa, em Ata de Assembleia Especial de Credores, deliberou-se a:

- concessão de *waiver* para não declaração de vencimento antecipado Não Automático.
- suspensão da mensuração e não manutenção do índice "c" – Índice Financeiro III para o 3º trimestre
- reformulação e apresentação do Novo índice Financeiro III até 15 de dezembro de 2024

Em virtude das deliberações, o saldo de R\$ 126.506 da dívida permanece contabilizado a longo prazo.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.**33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria Financeira da Companhia e autorizadas para emissão e divulgação em 02 de dezembro de 2024.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
You Inc Incorporadora e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da You Inc Incorporadora e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Base para conclusão com ressalva

Não cumprimento de cláusula restritiva

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 13, a Companhia não atingiu índice financeiro ('covenant') definido na escritura de 4ª Emissão de Debêntures em 30 de setembro de 2024, cujo passivo de longo prazo totaliza R\$ 126.506. De acordo com os termos contratuais, tal descumprimento confere aos credores o direito de declarar o vencimento antecipado do instrumento. Conforme Nota Explicativa nº 32, a Companhia obteve em 27 de novembro de 2024 a formalização de renúncia ('waiver') desses credores em relação ao mencionado 'covenant' e por esse motivo não efetuou sua reclassificação para o curto prazo. Entretanto, conforme CPC 26 (IAS 1), tal renúncia deveria ter sido obtida até a data base de 30 de setembro de 2024. Consequentemente, o passivo circulante está a menor e o passivo de longo prazo à maior no referido montante.

Conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, com exceção do assunto descrito no parágrafo anterior, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de

unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO**

Os membros do Comitê de Auditoria Não Estatutário da You Inc Incorporadora e Participações S.A., no período de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.2 alínea (e) do seu Regimento Interno do Comitê de Auditoria, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela BDO RCS Auditores Independentes SS., opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo/SP, 02 de dezembro de 2024.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DIRETORES

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISOS V E VI DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 30 de setembro de 2024 e 2023.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

BRUNO DE ANDRADE VASQUES
Diretor Financeiro (CFO) e de Relações com Investidor (DRI)

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISOS V E VI DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 30 de setembro de 2024 e 2023.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

BRUNO DE ANDRADE VASQUES
Diretor Financeiro (CFO) e de Relações com Investidor (DRI)