

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

**Informações contábeis intermediárias individuais e
consolidadas**

Em 31 de março de 2021

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

**Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2021**

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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 referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas 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 forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias 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, conseqüentemente, 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.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo 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 Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela 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, seguem 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 ressalvada 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 três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as 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 forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2021.

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020			31/03/2021	31/12/2020		
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.823	7.007	100.337	103.978	Fornecedores		953	1.022	35.718	40.273
Caixa restrito	4	18.169	18.066	18.169	18.066	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	4.500	26.874	32.805	26.874
Contas a receber de clientes	5	-	-	186.407	220.612	Terrenos a pagar	14	-	-	11.468	6.354
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	514.498	510.052	Impostos, taxas e contribuições a recolher		63	189	3.365	3.803
Adiantamentos diversos		1.125	1.186	6.694	7.162	Provisões sociais		2.865	2.403	2.956	2.475
Impostos a recuperar		875	152	3.101	834	Adiantamentos de clientes	15	-	-	119.334	105.659
Despesas antecipadas	8	8.323	4.162	9.558	5.463	Impostos de recolhimento diferido	18	-	-	4.379	5.884
Outros créditos		218	474	1.800	2.058	Partes relacionadas	9	45.006	37.718	121.641	58.055
Total dos ativos circulantes		<u>31.533</u>	<u>31.047</u>	<u>840.564</u>	<u>868.225</u>	Conta corrente de consórcios	16	-	-	36.059	34.255
NÃO CIRCULANTES						NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de clientes	5	-	-	141.412	129.708	Outras contas a pagar		941	1.113	12.215	14.323
Partes relacionadas	9	91.416	75.619	110.243	107.121	Total dos passivos circulantes		<u>54.328</u>	<u>69.319</u>	<u>379.940</u>	<u>297.955</u>
Despesas antecipadas	8	-	4.161	1.600	4.161	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Outros créditos		12	12	12	1.902	Capital social	20.1	129.921	129.921	129.921	129.921
Investimentos	10	138.023	153.569	6.304	6.179	Reserva de capital - ágio na emissão de ações		20.059	20.056	20.059	20.056
Imobilizado	11	2.651	2.663	12.260	11.918	Transações de capital		(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Intangível		44	53	128	140	Transações com acionistas	20	(680)	(680)	(680)	(680)
Total dos ativos não circulantes		<u>232.146</u>	<u>236.077</u>	<u>271.959</u>	<u>261.129</u>	Reserva legal		2	2	2	2
						Prejuízos acumulados		(87.170)	(88.544)	(87.170)	(88.544)
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		59.157	57.780	59.157	57.780
						Participação de não controladores		-	-	201.422	264.967
						Total do patrimônio líquido		<u>59.157</u>	<u>57.780</u>	<u>260.579</u>	<u>322.747</u>
						TOTAL DOS ATIVOS					
		<u>263.679</u>	<u>267.124</u>	<u>1.112.523</u>	<u>1.129.354</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
		<u>263.679</u>	<u>267.124</u>	<u>1.112.523</u>	<u>1.129.354</u>						

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020

(Em milhares de reais - R\$ - exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Nota explicativa	Controladora	
		31/03/2021	31/03/2020
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	23	(10.286)	(11.204)
Despesas comerciais	23	(239)	(293)
Resultado de equivalência patrimonial	10	6.306	2.903
Outros resultados com investimentos	10	2.559	(4)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	10	1.857	1.325
Outras receitas	9	2.072	3.655
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		2.269	(3.618)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	23	349	604
Despesas financeiras	23	(1.244)	(1.877)
		(895)	(1.273)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		1.374	(4.891)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	24	-	(632)
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO PERÍODO		1.374	(5.523)
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO			
Ações em circulação	20.2	32.317	32.317
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	20.2	0,04	(0,17)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Consolidado	
		31/03/2021	31/03/2020
RECEITA LÍQUIDA	22	141.131	141.048
CUSTO DE VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS	23	(92.039)	(99.461)
LUCRO BRUTO		49.092	41.587
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	23	(15.618)	(20.480)
Despesas comerciais	23	(9.191)	(6.452)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	10	3.436	2.262
Outros resultados com investimentos	10	2.559	(4)
Resultado de equivalência patrimonial	10	126	22
Outras receitas operacionais, líquidas		(3.409)	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		26.995	16.935
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	24	3.785	5.465
Despesas financeiras	24	(3.010)	(5.810)
		775	(345)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		27.770	16.590
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	25	(2.992)	(3.604)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		24.778	12.986
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A			
Proprietários da controladora		1.374	(5.523)
Participação de não controladores		23.404	18.509

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO PERÍODO	1.374	(5.523)	24.778	12.986
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>1.374</u>	<u>(5.523)</u>	<u>24.778</u>	<u>12.986</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A				
Proprietários da controladora			1.374	(5.523)
Participação de não controladores			23.404	18.509

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social subscrito	Transações de capital	Transações com os acionistas	Reserva de capital Ágio na emissão de ações	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
						Reserva legal	Reserva de retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		129.918	(2.975)	(12.680)	20.047	2	(22.599)	(97.515)	36.797	267.185	303.982
Aumento e integralização de capital	19.1	-	-	-	12	-	-	-	12	-	12
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	-	2.800	2.800
Redução de capital social		-	-	-	-	-	-	-	-	(32.850)	(32.850)
Transações com acionistas		-	-	12.000	-	-	-	-	12.000	-	12.000
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	(5.523)	(5.523)	(5.523)	18.509	12.986
Distribuição de lucros	20.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.620)	(18.620)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020		<u>129.918</u>	<u>(2.975)</u>	<u>(680)</u>	<u>20.059</u>	<u>2</u>	<u>(28.122)</u>	<u>(103.038)</u>	<u>43.286</u>	<u>237.024</u>	<u>280.310</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		129.921	(2.975)	(680)	20.056	2	(13.628)	(88.544)	57.780	264.967	322.747
Aumento e integralização de capital	19.1	-	-	-	3	-	-	-	3	5	8
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	-	(9.883)	(9.883)
Redução de capital social		-	-	-	-	-	-	-	-	(61.110)	(61.110)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	1.374	1.374	1.374	23.404	24.778
Distribuição de lucros	20.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.961)	(15.961)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021		<u>129.921</u>	<u>(2.975)</u>	<u>(680)</u>	<u>20.059</u>	<u>2</u>	<u>(12.254)</u>	<u>(87.170)</u>	<u>59.157</u>	<u>201.422</u>	<u>260.579</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	1.374	(4.891)	27.771	16.590
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(6.306)	(2.903)	(126)	(22)
Ajuste a valor presente	-	-	87	2.881
Imposto de recolhimento diferido	-	-	(1.618)	61
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	1.044	1.607	6.341	1.607
Depreciações e amortizações	254	233	341	860
Provisão para riscos e reversões	78	172	540	2.951
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(1.857)	(1.325)	(3.436)	(2.262)
Outros resultados nos investimentos	(2.559)	4	(2.559)	4
Custos de emissão das debêntures	54	53	54	53
Constituição da provisão para distratos e PECLD	-	-	144	622
Rendimento de aplicações financeiras	103	(361)	103	(361)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	-	22.270	1.677
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(4.446)	60.917
Impostos a recuperar	(723)	-	(2.267)	(266)
Partes relacionadas	(15.524)	(5.812)	(2.631)	(11.360)
Outros créditos	256	(61)	2.148	(50)
Despesas antecipadas	-	-	(1.534)	183
Adiantamentos diversos	61	33	468	(99)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(69)	873	(4.555)	682
Terrenos a paçar	-	-	5.114	(1.433)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	(126)	543	916	(1.281)
Adiantamentos de clientes	-	-	14.475	(16.760)
Conta corrente de consórcios	-	-	(2.017)	-
Provisões sociais	462	400	481	407
Outras contas a pagar	(111)	(651)	(2.108)	(828)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(23.589)	(12.086)	53.956	54.773
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(632)	(3.762)	(3.604)
Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	(1.098)	(1.319)	(6.368)	(6.445)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades operacionais	(24.687)	(14.037)	43.826	44.724
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aumento de capital de controladas	2.375	(18.199)	5.996	565
Redução de capital de controladas	2.610	21.742	-	-
Caixa restrito	(206)	(361)	(206)	361
Partes relacionadas	(330)	(35.771)	31.524	(35.771)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(233)	(667)	(671)	(885)
Dividendos recebidos de controladas	21.283	4.170	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	25.499	(29.086)	36.643	(35.730)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	3.000	-	29.426	35.936
Custos de emissão das debêntures	-	53	-	53
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(8.000)	-	(51.965)	(37.049)
Redução de capital	-	-	(84.979)	(32.850)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	4	-	3	2.812
Partes relacionadas	-	28.451	-	28.451
Dividendos distribuídos	-	-	23.405	(18.620)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(4.996)	28.504	(84.110)	(21.267)
REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(4.184)	(14.619)	(3.641)	(12.273)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	7.007	39.105	103.978	122.238
No fim do período	2.823	24.486	100.337	109.965
REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(4.184)	(14.619)	(3.641)	(12.273)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	2.072	3.655	141.131	144.451
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	-	-	(92.039)	(99.461)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(3.679)	(6.146)	(8.624)	(15.108)
Despesas comerciais	(239)	(293)	(9.191)	(5.964)
	(3.918)	(6.439)	(109.854)	(120.533)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(1.846)	(2.784)	31.277	23.918
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(254)	(233)	(341)	(860)
	(254)	(233)	(341)	(860)
VALOR ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(2.100)	(3.017)	30.936	23.058
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	6.306	2.903	126	22
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	1.857	1.325	3.436	2.262
Outros resultados nos investimentos	2.559	(4)	2.559	(4)
Outras receitas	-	-	(3.409)	-
Receitas financeiras - incluindo variações monetárias	349	604	3.785	5.465
	11.071	4.828	6.497	7.745
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	8.971	1.811	37.433	30.803
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	4.407	4.036	4.352	3.821
Remuneração da Administração	1.822	690	1.822	690
Impostos, taxas e contribuições	-	632	2.992	7.007
Despesas financeiras - incluindo variações monetárias	1.244	1.877	3.010	5.810
Aluguéis	125	99	479	489
Participação de acionistas não controladores no resultado	-	-	23.404	18.509
Lucro líquido (Prejuízo) incorrido	1.374	(5.523)	1.374	(5.523)
	8.972	1.811	37.433	30.803

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

EM 31 DE MARÇO DE 2021

(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 CVM (Comissão de Valores Mobiliários) 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.

1.1 Impactos da COVID-19 nas informações financeiras intermediárias

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 ("Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020"), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas informações trimestrais, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia adotou regime de trabalho remoto, fornecendo aos seus colaboradores todas as ferramentas para garantir a produtividade, foco nas vendas "online", além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento.

As vendas da Companhia por meio de seu canal digital permaneceram em funcionamento regular, e foram afetadas de forma positiva pelas medidas de distanciamento social adotadas na cidade de São Paulo em março de 2020.

Não obstante o disposto acima, a Companhia, em momento algum, interrompeu as suas atividades nos canteiros de obras dos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, o que possibilitou a continuidade das obras, evitando, com isso, atrasos na entrega de seus empreendimentos.

Em relação as informações financeiras intermediárias, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber e provisão para distratos.

A administração da Companhia está monitorando a situação, e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Todas as informações relevantes utilizadas pela Administração na gestão da Companhia estão evidenciadas nestas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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 informações financeiras intermediárias.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa nº 12, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

2.2. Base de elaboração

As informações trimestrais individuais foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e as informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) – Demonstrações intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.9.1.

2.3. Base de consolidação

(i) As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as informações financeiras da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 31 de março de 2021. 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 exercício 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Moeda funcional e de apresentação

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. 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 final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- 2.5.3. 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 exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de março de 2021, foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar no mesmo montante de 2020 R\$12.912, conforme indicado na nota explicativa nº 6.

2.6. 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.

2.6.1. 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.

2.6.2. 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.

2.7. 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 informações e informações financeiras intermediárias 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, houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar para o período findo em 31 de março de 2021 conforme apresentado na nota explicativa nº 6.

2.8. Imposto de renda e contribuição social

2.8.1. 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 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.

2.8.2. 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.

2.9. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

2.9.1. 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.

2.9.2. 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, conforme descrito na nota explicativa nº 2.9.1.

2.9.3. 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.

2.10. 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. Conseqüentemente, a Empresa constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 90 dias em cada exercício findo das informações financeiras intermediárias; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das informações financeiras intermediárias e que subseqüentemente 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 exercício findo das informações financeiras intermediárias.

2.11. Provisão de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa

A Provisão para perda esperada para risco de crédito 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 Empresa também avaliou o seu 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. Conseqüentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado.

2.12. 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.

2.13. Lucro básico e diluído por ação

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

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 20.2.

2.14. 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 informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

2.15. Outras normas aplicadas pela primeira vez para o período iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2020

Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020 ou após, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas informações financeiras intermediárias:

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de março de 2021

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37);

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. A Companhia não espera impactos significativos quando da adoção desta norma.

b) Outras normas

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

- Alteração na norma IAS 16 Imobilizado – Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;
- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 3 – inclui alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual das IFRS. As alterações à IFRS 3 são efetivas para períodos iniciados em ou após 01/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros. Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IAS 1 - 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. Alteração à IAS 1 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; e

Alteração nas normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 (Reforma da Taxa de Juros de Referência – IBOR “fase 2”) - As alterações são obrigatórias para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021, e esclarecem aspectos referentes a definição da taxa de juros de referência para aplicação nessas normas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa (a)	2.823	7.007	100.337	103.978

- (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 de 87% a 99,59% 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Certificados de Depósitos Bancários – CDB	18.169	18.066	18.169	18.066

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. Em 20 de outubro de 2020, foi realizado o aditamento alterando a validade da fiança para 15 de dezembro de 2021 (antes 15 de dezembro de 2020) e o fiador obriga-se em caráter irrevogável e irretratável a efetuar os pagamentos das importâncias que foram exigidas pelo beneficiário decorrentes das obrigações não cumpridas pelo acionista controlador. Na mesma data deste aditamento foi realizada a antecipação de R\$ 15 milhões em valores originais que corrigidos representam R\$ 16,7 milhões. A garantia outorgada pela Companhia ao acionista controlador foi mensurada a valor justo, no montante de R\$ 680 e registrada na rubrica de garantias financeiras no passivo circulante.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Cientes por incorporação de imóveis em construção	274.727	324.376
Cientes por incorporação de imóveis concluídos	67.427	39.926
(-) Ajuste a valor presente	(10.993)	(10.905)
(-) Provisão para distrato	(2.806)	(2.685)
(-) Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(536)	(392)
	<u>350.320</u>	<u>350.320</u>
Circulante	186.407	220.612
Não circulante	141.412	129.708

Os valores provisionados de ajuste a valor presente são referentes apenas as unidades vendidas, sem impacto nas provisões de distratos. A taxa média anual utilizada foi de 4,19% (4,68% em 2020).

Em 31 de março de 2021, do total de títulos vencidos, 99,04% (84,69% em 31 de dezembro de 2020) refere-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias 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 31 de março de 2021 e de 31 de dezembro de 2020:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
A vencer	292.291	339.503
Vencidos:	35.528	10.817
Até 30 dias	31.153	4.821
Entre 31 e 60 dias	1.631	2.735
Entre 61 e 90 dias	1.262	886
Acima de 90 dias	1.482	2.376
	<u>327.819</u>	<u>350.320</u>

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2021 e de 31 de dezembro de 2020, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
2022 (a partir de 04/2022)	111.657	108.943
2023	30.063	20.762
2024	17	3
	<u>141.738</u>	<u>129.708</u>

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber de clientes		
Com alienação fiduciária	324.673	348.664
Sem alienação fiduciária	3.146	1.656
	<u>327.819</u>	<u>350.320</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>99,04%</u>	<u>99,53%</u>

Movimentação das provisões

A provisão para distratos teve as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	(2.685)	(892)
Adições	(1.570)	(1.793)
Reversões	1.448	-
Saldo final	<u>(2.807)</u>	<u>(2.685)</u>

Para cobrir riscos de a carteira não ser realizada, a administração constituiu perdas estimadas para os 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\$ 536 em 31 de março de 2021 (R\$ 392 em dezembro de 2020).

6. ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Imóveis concluídos (a)	81.122	107.891
Imóveis em construção (a)	221.860	230.340
Terreno para nova obras (f)	194.134	156.837
Custos de formação (b)	5.092	6.085
Encargos financeiros (c)	6.129	6.718
Adiantamentos para aquisição de terrenos (d)	19.066	15.086
Redução ao valor recuperável (e)	<u>(12.905)</u>	<u>(12.905)</u>
	<u>514.498</u>	<u>510.052</u>

- (a) O saldo de imóveis em construção e concluídos sofreram adição decorrentes da provisão para distratos no montante de R\$1.810 e de R\$1.636, respectivamente (R\$1.769 e R\$882 em 31 de dezembro de 2020). As unidades que compõem a provisão de distratos somente estarão disponíveis para venda no momento da realização de seu cancelamento.
- (b) Os custos de formação consistem, basicamente, em gastos com demolição, escrituração, planejamento e arquitetura, entre outros.
- (c) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente à obra. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno.
- (d) Valores referem-se à aquisição de terrenos dos quais ainda não foram concluídas todas as cláusulas resolutivas dos contratos.
- (e) Em 31 de março de 2021, a Companhia identificou a necessidade de realizar a redução ao valor recuperável no montante de R\$ 12.912 (R\$ 12.912 em 31 de dezembro de 2020) da SPE Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., entregue em 08 de janeiro de 2019, impactado pela margem negativa média de 33,62% das vendas realizadas no exercício de 2020.

(f) Os valores referem-se a terrenos que foram adquiridos com o propósito para incorporação em 2021.

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	
	31/03/2021	31/12/2020
Ativo circulante:		
Contas a receber - % incorrido	230.664	220.612
Contas a receber - % a realizar	290.373	308.155
	<u>476.780</u>	<u>528.767</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % incorrido	111.807	129.708
Contas a receber - % a realizar	220.282	181.179
	<u>361.694</u>	<u>310.887</u>

7.2. Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas até 31 de março de 2021, cujo montante é de R\$324.482 (R\$311.391 em 31 de dezembro de 2020).

8. DESPESAS ANTECIPADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Seguros a apropriar	-	-	2.835	1.301
Despesas antecipadas IPO	8.323	8.323	7.923	7.923
Total	<u>8.323</u>	<u>8.323</u>	<u>11.258</u>	<u>9.224</u>
Circulante	8.323	4.162	9.558	5.463
Não Circulante	-	4.161	1.600	4.161

9. PARTES RELACIONADAS

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	
	31/03/2021	31/12/2020
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	26	26
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	560	10
João Moura Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (a)	225	-
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	4	4
You Masb SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	4	4
Prospects You Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	9.658	2.574
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	958	958
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	1.505	1.505
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	1.554	1.590
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	858	1.112
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	550	550
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	647	2
Abrão Muszkat (e)	31.283	31.134
David Leon Rubinsohn (e)	16.442	16.363
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	12.192	10.479
YP II Empreendimentos Imobiliários (c)	4.483	-
Prospects You Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	219
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6	6
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6	6
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	5	5
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	3	3
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	5	5
Versailles YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	30	30
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3	3
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2	2
You - Oscar Freire V - RPV (d)	-	120
You - Cubatão II - DZ (d)	1.500	1.500
You - Cubatão I - ID (d)	838	760
You - Cristiano Viana XIII - ID (d)	502	425
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	-	6.221
Tiberio Construtora (a)	614	-
You Inc - Habitrans Bartira SCP (d)	503	-
You - Bartira I - RPV (d)	39	-
You - Bartira II - HP (d)	1	-
You - Cristiano Viana III - SK (d)	21	-
You - Cristiano Viana - RP (d)	66	-
You - Cristiano Viana - SP (d)	170	-
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	5.373	-
You - Oscar Freire - NSG (d)	95	-
You - Oscar Freire XVI - ID (d)	187	-
Outros	498	3
Não circulante	91.416	75.619

	Controladora - passivo	
	31/03/2021	31/12/2020
You Masb Empreendimento Imobiliários Ltda. (a)	40	40
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	149	1.019
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	538	789
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	122	122
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.181	1.651
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	206	206
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	669
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	180	180
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	6.596	3.030
Onyx Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	611	611
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	3.174	-
Style Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	286	286
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	100	100
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	78	78
You 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	129	129
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	934	934
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	5.531	2.850
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	650	650
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	2.390	2.390
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	1.836	2.857

	Controladora - passivo	
	31/03/2021	31/12/2020
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	957	1.214
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	351	513
Athol Participações Ltda. (d)	701	1.026
You - Cristiano Viana - AFS (d)	3.133	3.193
You - Harmonia I - CMBRC (d)	1.028	978
You - Harmonia II - MASC (d)	2.101	1.987
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	5.404	5.965
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	324	343
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	353	373
You - Cristiano Viana V - NW (d)	276	286
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	614	624
You - Cristiano Viana VIII - ATP (d)	2.933	1.522
You - Cristiano Viana XI - RGSS (d)	5.063	5.702
You - Cristiano Viana XII - DR (d)	990	960
You - Jaú I - CLL (d)	3.490	3.596
You - Jaú II - MEIP (d)	1.363	1.399
You - Jaú III - SSSP (d)	2.045	2.098
You - Afonso Celso - EC (d)	674	524
You - Afonso Celso II - DR (d)	392	460
You - Afonso Celso III - FSP (d)	951	1.100
You - Afonso Celso IV - IC (d)	920	1.083
You - Afonso Celso V - FS (d)	-	1.145
You - Oscar Freire IV - RG (d)	1.111	1.152
You - Oscar Freire VI - ACO (d)	1.257	1.297
You - Oscar Freire VII - JS (d)	297	800
You - Oscar Freire VIII - TD (d)	203	600
You - Oscar Freire IX - AS (d)	1.572	1.622
You - Oscar Freire X - WP (d)	629	649
You - Oscar Freire XI - AYS (d)	450	466
You - Oscar Freire XII - CD (d)	985	1.017
You - Oscar Freire XIII - GHN (d)	788	813
You - Oscar Freire XIV - PRGM (d)	783	820
You - Oscar Freire XVIII - HP (d)	231	331
You - Oscar Freire XXI - ZD (d)	203	600
You - Bartira I - RPV (d)	-	114
You - Bartira II - HP (d)	-	94
You - Bartira III - FNB (d)	369	393
You - Bartira IV - DTC (d)	739	786
You - Bartira V - BCBA (d)	108	180
You - Frei Caneca I - GLC (d)	926	1.060
You - Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	17.018	18.706
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	4.614	5.047
You Inc - Habitrans Bartira SCP (d)	-	180
You Inc - Moema SCP (d)	5.522	5.456
You - Cubatão III - MBB (d)	660	725
You - Cubatão V - JHO (d)	581	826
You - Cubatão VI - AH (d)	581	826
You - Francisco Leitão I (d)	2.090	1.764
You - Moema - ID (d)	1.735	1.940
You - Moema - RPV (d)	485	690
You - Moema - RG (d)	59	103
You - Afonso Celso VII - RPV (d)	59	243
You - Moema - HP (d)	885	1.090
Francisco Leitão III (a)	2.190	2.096
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	863	-
You - Jaú IV - JS (d)	529	600
You - Jaú IV - TD (d)	397	450
You - Jaú IV - ZD (d)	397	450
Alameda Santos II - GPI (d)	3	3
Alameda Santos III - DO (d)	595	595
Francisco Leitão II - ID (d)	314	158
Toquio Empreendimentos e Participações Ltda (a)	6.016	6.016
Patriot Empreendimento Imobiliário (a)	-	6.221
Mf7 Eusebio Incorporadora Spe Ltda (a)	477	477
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (a)	7.260	7.259
Prospect You Empreendimento (a)	3.170	-

	Controladora - passivo	
	31/03/2021	31/12/2020
Cabon YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	800	-
Brent You Empreendimento (a)	2	-
You - Oscar Freire XVI – ID (d)	-	13
You - Oscar Freire V - RPV (d)	73	-
Alameda Santos I - FS (d)	1.000	-
You 4 Empreendimento Ltda. (b)	30	-
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	158	-
West Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	6	-
Wood You Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	21	-
South You Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	23	-
Bávaro Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	395	-
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	105	-
Azera Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	429	-
Purple Yp Empreendimento Imob. Ltda (b)	93	-
Outros	151	151
	<u>129.231</u>	<u>129.561</u>
Circulante	45.006	37.718
Não circulante	84.225	91.843

	Consolidado - ativo	
	31/03/2021	31/12/2020
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	240	311
Requadra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (b)	25	25
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (b)	37	37
NISS Incorporadora e Participações Ltda. (b)	515	460
Tibério Construções e Incorporações S.A. (b)	6.469	7.313
VRE D2 S.A. (b)	2.530	3.322
Paladin YI Homes Investors (Brazil) II, LLC (b)	28.719	22.223
CV Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.600	4.600
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	1.950	1.950
Abrão Muszkat (e)	31.283	31.134
David Leon Rubinsohn (e)	16.442	16.363
Tambaqui Participações SPE Ltda (d)	200	1.098
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda (c)	5.984	428
You - Cristiano Viana III - SK	421	364
You - Afonso Celso – EC (d)	166	217
You - Bartira V – BCBA (d)	58	307
You Inc - Habitramp Bartira SCP (d)	1.023	1.347
You - Bartira I – RPV (d)	163	250
You Bartira II (d)	1	555
You Cubatão I (d)	1.234	1.085
You Cubatão II (d)	1.500	1.500
You – Oscar Freire V – RPV (d)	-	141
You – Cristiano Viana XIII – ID (d)	551	469
You Afonso Celso VII (d)	1.046	731
You - Oscar Freire XVI – ID (d)	388	94
You - Bartira VI – AJC (d)	111	324
You - Francisco Leitão II (d)	-	251
Alameda Santos II - GPI (d)	902	905
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda (b)	-	7.799
You – Cristiano Viana IV – MEIP (d)	19	-
You – Cristiano Viana VI – MEN (d)	25	-
You - Cristiano Viana - RP (d)	66	-
You - Cristiano Viana - SP (d)	170	-
You - Projeto S - MEPL (d)	286	-
You - Projeto S - BAPL (d)	143	-
You - Oscar Freire - NSG (d)	95	-
You - Afonso Celso - V (d)	442	-
You - Bartira VII - HP (d)	221	-
Masb Desenvolvimento Imobiliário S.A (b)	2	2
Olivino Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	1.516	1.516
Faray S.A. (b)	500	-
Outras	200	-
	<u>110.243</u>	<u>107.121</u>
Não circulante		

	Consolidado - passivo	
	31/03/2021	31/12/2020
Faray S.A. (b)	-	1
Paladin Yi Homes Investors (BR) Llc. (b)	19.526	-
VRE D2 S.A. (b)	929	1.124
VRE D3 S.A. (b)	986	6
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	2.189	89
CV Real Estate Empreendimentos e Participações(b)	4.200	
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	762	27
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (b)	4.009	-
Niss Incorporações e Participações Ltda (b)	233	-
Tibério Construções e Incorporações S.A. (c)	8.330	5.085
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (c)	3.054	2.209
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A (c)	180	-
You - Cristiano Viana - AFS (d)	2.210	2.164
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	4.475	4.929
You - Cristiano Viana V - NW (d)	123	115
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	461	453
You - Cristiano Viana VIII - ATP (d)	2.867	1.463
You - Cristiano Viana XI - RGSS (d)	4.869	5.529
You - Cristiano Viana XII - DR (d)	969	942
You - Harmonia I - CMBRC (d)	506	456
You - Harmonia II - MASC (d)	926	813
You - Oscar Freire IV - RG (d)	1.061	1.125
You - Oscar Freire VI - ACO (d)	1.217	1.276
You - Oscar Freire VII - JS (d)	216	757
You - Oscar Freire VIII - TD (d)	143	568
You - Oscar Freire IX - AS (d)	1.522	1.595
You - Oscar Freire X - WP (d)	609	638
You - Oscar Freire XI - AYS (d)	435	458
You - Oscar Freire XII - CD (d)	954	1.000
You - Oscar Freire XIII - GHN (d)	763	800
You - Oscar Freire XIV - PRGM (d)	745	800
You - Oscar Freire XVIII - HP (d)	131	278
You - Oscar Freire XXI - ZD (d)	143	568
You - Afonso Celso II - DR (d)	239	326
You - Afonso Celso III - FSP (d)	620	808
You - Afonso Celso IV - IC (d)	710	898
You - Afonso Celso V - FS (d)	-	756
You - Jaú I - CLL (d)	3.485	3.487
You - Jaú II - MEIP (d)	1.362	1.362
You - Jaú III - SSSP (d)	2.042	2.044
You - Cubatão III - MBB (d)	329	454
You - Cubatão V - JHO (d)	251	555
You - Cubatão VI - AH (d)	251	555
You - Bartira III - FNB (d)	314	231
You - Bartira IV - DTC (d)	628	462
You - Frei Caneca I - GLC (d)	720	853
You Inc - Moema SCP (d)	5.206	4.758
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	701	275
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	400	319
Athol Participações Ltda. (d)	799	638
You - Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	14.371	9.300
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	2.117	2.721
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	4.026	2.957
You - Francisco Leitão I (d)	1.769	906
You - Francisco Leitão III (d)	2.098	1.851
You - Moema - ID (d)	1.525	1.475
You - Moema - RPV (d)	275	225
You - Moema - HP (d)	675	625
You - Moema - RG (d)	22	22
Alameda Santos III - DO (d)	466	466
You - Brooklin 9 (d)	188	188
SCP - CMN Solutions A158 (d)	42.200	41.200
You - Jaú IV - JS (d)	529	600
You - Jaú IV - TD (d)	397	450
You - Jaú IV - ZD (d)	397	450
SCP=s a identificar	15	-
You - Oscar Freire V - RPV (d)	32	-
Francisco Leitão II - ID (d)	160	-

	Consolidado - passivo	
	31/03/2021	31/12/2020
Alameda Santos I - FS (d)	612	-
Projeto Sergipe - NM (d)	14.295	-
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	-	30
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	-	30
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (f)	1.153	-
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (f)	7.259	7.439
Outros	34	40
	<u>182.415</u>	<u>125.024</u>
Circulante	121.641	58.055
Não circulante	60.774	66.969

- (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.
- (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 2.13).
- (e) Representam mútuo com os acionistas da Companhia com incidência de juros indexados à CDI, com vencimento para 31 de dezembro de 2022, devendo ser liquidado antecipadamente em uma única parcela, mediante a ocorrência de qualquer evento de liquidez envolvendo as ações do acionista controlador.
- (f) Valor refere-se à aquisição de participação para desenvolvimento de novos projetos.

Em 31 de março de 2021, 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

- Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- MF7 Eusébio Incorporadora SPE Ltda.

Controladas diretas com obras em andamento

- Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Montis Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Lion Yi Empreendimento Imobiliário Ltda.

- Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Peterhof YL Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda.
- CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 31 de março de 2021, a remuneração dos administradores foi de R\$1.822 (R\$6.102 em 31 de dezembro de 2020), classificada na rubrica "Despesas gerais e administrativas" nas demonstrações do resultado. Em Assembleia Geral Ordinária foi definida a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o período a findar em 31 de março de 2021 em R\$9.400 (R\$6.500 em 2020).

Durante o período findo em 31 de março de 2021, a Companhia recebeu das controladas R\$2.416 (R\$8.445 em 31 de dezembro de 2020) relativos à taxa de administração correspondente aos custos administrativos e de gerenciamento dos projetos em andamento e R\$693 (R\$6.687 em 31 de dezembro de 2020) referente taxa de administração recebida por meio de distribuição de lucros.

10. INVESTIMENTOS

	Controladora	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Investimentos diretos (a)	119.273	123.863
Investimentos indiretos - SCP (b)	18.369	29.660
	<u>137.642</u>	<u>153.523</u>
Investimentos	<u>138.023</u>	<u>153.569</u>
Provisão para perdas com investimentos em controladas	<u>(381)</u>	<u>(46)</u>

(b) Investimentos indiretos - SCP

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda.	(281)	136
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda.	257	939
Alefico Administração e Participações Ltda.	588	2.090
Kronos Engenharia e Participações Ltda.	(49)	194
Athol Participações Ltda.	(98)	388
You Inc - Caio Prado Sociedade em Conta de Participação	2.647	9.406
You Inc - Harmonia I Sociedade em Conta de Participação	522	522
You Inc - Harmonia II Sociedade em Conta de Participação	1.175	1.174
You Inc - Cristiano Viana I Sociedade em Conta de Participação	923	1.029
You Inc - Cristiano Viana II Sociedade em Conta de Participação	929	1.036
You Inc - Cristiano Viana III Sociedade em Conta de Participação	326	364
You Inc - Cristiano Viana IV Sociedade em Conta de Participação	280	312
You Inc - Cristiano Viana V Sociedade em Conta de Participação	154	172
You Inc - Cristiano Viana VI Sociedade em Conta de Participação	308	343
You Inc - Cristiano Viana VII Sociedade em Conta de Participação	154	172
You Inc - Cristiano Viana VIII Sociedade em Conta de Participação	66	59
You Inc - Cristiano Viana XI Sociedade em Conta de Participação	194	173
You Inc - Cristiano Viana XII Sociedade em Conta de Participação	21	18
You Inc - Cristiano Viana XIII Sociedade em Conta de Participação	50	44
You Inc - Afonso Celso Sociedade em Conta de Participação	840	740
You Inc - Afonso Celso II Sociedade em Conta de Participação	153	134
You Inc - Afonso Celso III Sociedade em Conta de Participação	332	292
You Inc - Afonso Celso IV Sociedade em Conta de Participação	210	185
You Inc - Afonso Celso V Sociedade em Conta de Participação	442	390
You Inc - Afonso Celso VII Sociedade em Conta de Participação	1.106	974
You Inc - Oscar Freire II Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc - Oscar Freire III Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc - Oscar Freire IV Sociedade em Conta de Participação	50	27
You Inc - Oscar Freire V Sociedade em Conta de Participação	40	21
You Inc - Oscar Freire VI Sociedade em Conta de Participação	40	21
You Inc - Oscar Freire VII Sociedade em Conta de Participação	80	43
You Inc - Oscar Freire VIII Sociedade em Conta de Participação	60	32
You Inc - Oscar Freire IX Sociedade em Conta de Participação	50	27
You Inc - Oscar Freire X Sociedade em Conta de Participação	20	11
You Inc - Oscar Freire XI Sociedade em Conta de Participação	16	8
You Inc - Oscar Freire XII Sociedade em Conta de Participação	32	17
You Inc - Oscar Freire XIII Sociedade em Conta de Participação	25	13
You Inc - Oscar Freire XIV Sociedade em Conta de Participação	38	20
You Inc - Oscar Freire XVI Sociedade em Conta de Participação	201	107
You Inc - Oscar Freire XVIII Sociedade em Conta de Participação	100	54
You Inc - Oscar Freire XXI Sociedade em Conta de Participação	60	32
You Inc - Bartira I Sociedade em Conta de Participação	124	158
You Inc - Bartira III Sociedade em Conta de Participação	55	71
You Inc - Bartira IV Sociedade em Conta de Participação	111	141
You Inc - Bartira V Sociedade em Conta de Participação	166	212
You Inc - Bartira VI Sociedade em Conta de Participação	111	141
You Inc - Bartira VII Sociedade em Conta de Participação	221	283
You Inc - Frei Caneca I Sociedade em Conta de Participação	206	206
You Inc - Jaú I Sociedade em Conta de Participação	5	109
You Inc - Jaú II Sociedade em Conta de Participação	2	36
You Inc - Jaú III Sociedade em Conta de Participação	3	54
You Inc - Moema Sociedade em Conta de Participação	316	698
You Inc - Habitrans Bartira Sociedade em Conta de Participação	521	666
You Inc - Cubatão I Sociedade em Conta de Participação	396	325
You Inc - Cubatão II Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc - Cubatão III Sociedade em Conta de Participação	330	271
You Inc - Cubatão V Sociedade em Conta de Participação	329	270
You Inc - Cubatão VI Sociedade em Conta de Participação	329	270
You Inc - Francisco Leitão I - ATP Sociedade em Conta de Participação	322	858
You Inc - Francisco Leitão II - ID Sociedade em Conta de Participação	153	409
You - Moema - ID Sociedade em Conta de Participação	210	465
You - Moema -RPV Sociedade em Conta de Participação	210	465
You - Moema -RG Sociedade em Conta de Participação	37	81
You - Moema -HP Sociedade em Conta de Participação	210	465
Francisco Leitão III - AIVP Sociedade em Conta de Participação	92	245
Alameda Santos II - GPI Sociedade em Conta de Participação	905	907
Alameda Santos III - DO Sociedade em Conta de Participação	129	130
Alameda Santos I - FS Sociedade em Conta de Participação	388	-
Projeto S - BAPL Sociedade em Conta de Participação	143	-
Projeto S - MEPL Sociedade em Conta de Participação	285	-
	<u>18.369</u>	<u>29.660</u>

A movimentação dos investimentos para o período findo em 31 de março de 2021 e 2020 foi como segue:

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	153.569	89.820
Adiantamentos para futuro aumento de capital e integralização de capital	(2.375)	97.237
Dividendos recebidos	(21.283)	(64.573)
Redução de capital social	(2.610)	(11.196)
Ganho na distribuição de dividendos desproporcionais	1.857	9.085
Ganho (Perda) na alienação de participação societária (*)	2.559	(13.750)
Resultado de equivalência patrimonial	6.306	46.946
Saldo final	138.023	153.569

(*) No período findo em 31 de março de 2021 o valor refere-se principalmente ao reconhecimento do ganho na alienação de 50% da participação na empresa Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda e do distrato da SCP Afonso Celso V

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
Phi You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,30
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
West You 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:

	<u>Participação indireta - %</u>
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:

	<u>Participação indireta - %</u>
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 Toquio Empreendimento Imobiliário Ltda., no seguinte investimento:

	<u>Participação indireta - %</u>
MF7 Eusébio Incorporadora SPE Ltda.	50,13

11. IMOBILIZADO

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Custo:		
Móveis e utensílios	1.220	1.177
Máquinas e equipamentos	352	208
Computadores e periféricos	1.153	1.132
Instalações	332	332
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.754	1.703
Arrendamentos financeiros	2.169	2.169
	<u>6.980</u>	<u>6.721</u>
(-) Instalações	(332)	(332)
(-) Móveis e utensílios	(715)	(694)
(-) Máquinas e equipamentos	(92)	(84)
(-) Computadores e periféricos	(715)	(683)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(974)	(930)
(-) Arrendamentos financeiros	(1.501)	(1.335)
	<u>(4.329)</u>	<u>(4.058)</u>
	<u>2.651</u>	<u>2.663</u>

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Custo:		
Móveis e utensílios	1.363	1.321
Máquinas e equipamentos	400	256
Computadores e periféricos	1.463	1.325
Estandes de vendas	13.845	12.056
Instalações	332	332
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.754	1.827
Arrendamentos financeiros	3.738	3.738
	<u>22.895</u>	<u>20.855</u>
(-) Instalações	(332)	(332)
(-) Móveis e utensílios	(781)	(757)
(-) Máquinas e equipamentos	(109)	(100)
(-) Computadores e periféricos	(853)	(813)
(-) Estande de vendas	(5.051)	(3.628)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(974)	(1.054)
(-) Arrendamentos financeiros	(2.535)	(2.253)
	<u>(10.635)</u>	<u>(8.937)</u>
	<u>12.260</u>	<u>11.918</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

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 financeiros (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 24 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 financeiros referente a contratos de locação da sede da Companhia.

A movimentação do ativo imobilizado para o período findo em 31 de março de 2021 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi a seguinte:

	Controladora	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	2.663	2.084
Adições	259	1.613
Baixas	-	(38)
Depreciações	(271)	(996)
Saldo final	<u>2.651</u>	<u>2.663</u>

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	11.918	6.447
Adições	2.164	9.768
Baixas	(124)	(42)
Depreciações	(1.698)	(4.255)
Saldo final	<u>12.260</u>	<u>11.918</u>

12. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Instituição financeira	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
a) Empréstimos e financiamentos:						
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE Green You (i)	28/01/2023	11,00% + TR	-	-	17.938	20.384
Banco ABC Brasil - crédito imobiliário - SPE Carbon (i)	13/07/2023	4,00% + CDI	-	-	9.563	6.805
Banco Itaú Unibanco S.A. - crédito imobiliário - SPE Alvorada Empreend. (i)	04/03/2022	10,00% + TR	-	-	29.768	45.658
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Iron Empreend. (i)	04/12/2021	9,45% + TR	-	-	5.140	21.722
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Harmony Empreend. (i)	04/03/2022	8,40% + TR	-	-	27.016	22.965
Banco ABC Brasil - crédito imobiliário - SPE Lion Empreend. (i)	04/01/2024	3,10% + CDI	-	-	14.821	11.741
Casa de Pedra Securitizadora - CCB - Cédula de Crédito Bancário - SPE Harmony (ii)	10/11/2022	CDI + 5,00%	-	-	9.510	10.648
Casa de Pedra Securitizadora - CCB - Cédula de Crédito Bancário - SPE Stronger (ii)	28/10/2023	CDI + 5,00%	-	-	10.676	11.619
Banco Itaú Unibanco S.A. - crédito imobiliário - SPE Stronger (i)	28/10/2023	8,30%	-	-	2.008	-
Banco Itaú Unibanco S.A. - capital de giro - You Inc. (iii)	08/02/2021	CDI + 4,00%	-	7.500	-	7.500
Banco Bradesco S.A - capital de giro - You Inc. (iii)	20/12/2021	CDI + 4,40%	1.500	2.000	1.500	2.000
QI Sociedade de Crédito Direto S.A. - capital de giro - You Inc. (iii)	28/06/2021	8,00%	3.000	-	3.000	-
Companhia Provincia de Securitização - CCB - Cédula de Crédito Bancário - SPE Peterhof (ii)	28/03/2025	CDI + 3,75%	-	-	24.000	24.000
Casa de Pedra Securitizadora - CCB - Cédula de Crédito Bancário - SPE Stone (ii)	17/04/2023	CDI + 5,00%	-	-	9.478	10.283
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Stone - Residencial. (i)	27/04/2023	8,40% + TR	-	-	14.559	11.399
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Stone - Comercial. (i)	27/04/2023	9,50% + TR	-	-	8.408	6.377
Companhia Provincia de Securitização - CCB - Cédula de Crédito Bancário - Tóquio (ii)	27/08/2025	8,50%	-	-	7.161	9.467
Companhia Provincia de Securitização - CCB - Cédula de Crédito Bancário - Evoque (ii)	29/10/2025	8,00% + IPCA	-	-	17.600	17.600

Instituição financeira	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Banco Santander Brasil S.A – crédito imobiliário – SPE Habitram Bartira (i)	28/02/2023	3,38%	-	-	5.510	-
Total empréstimos e financiamentos			4.500	9.500	217.656	240.168
b) Debêntures – Segunda emissão:						
Primeira tranche de debêntures	08/09/2023	CDI + 4,00% “spread”	39.930	39.930	39.930	39.930
Segunda tranche de debêntures	26/09/2024	CDI + 4,50% “spread”	24.610	24.610	24.610	24.610
Total debêntures			64.540	64.540	64.540	64.540
Total empréstimos, financiamentos e debêntures			69.040	74.040	282.196	304.708
Circulante			4.500	26.874	32.805	26.874
Não circulante			64.540	47.166	249.391	277.834

A composição da parcela do passivo não circulante, em 31 de março de 2021 e de 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2021	-	-	22.140	21.722
2022	-	-	66.295	79.271
2023	39.930	22.556	96.069	89.423
2024	24.610	24.610	39.431	36.351
2025	-	-	25.426	51.067
	<u>64.540</u>	<u>47.166</u>	<u>249.361</u>	<u>277.834</u>

a) Empréstimos e financiamentos

- (i) 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.
- (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) Refere-se a capital de giro de curto prazo destinado a aquisição de terreno e têm como garantia o aval dos acionistas da Companhia. Não há "covenants" pactuados.

b) Debêntures segunda emissão:

Em 16 de setembro de 2019, a Companhia celebrou a 2ª 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. As principais alterações decorrentes da segunda emissão de debêntures celebrada pela Companhia foram:

- I. Vencimento: prorrogação do prazo de vencimento em 18 meses, permitindo uma melhor adequação do fluxo de amortizações das debêntures ao saldo de caixa gerado pelos projetos.
- II. Índice: redução da taxa de juros de CDI + 5,5% ao ano para CDI + 4,00 a 4,50% ao ano.

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

	Primeira tranche
Data de registro	16/09/2019
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	18 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	08/09/2023
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,00% "spread"
Espécie de garantia	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	402
Montante emitido	40.200

	<u>Segunda tranche</u>
Data de registro	16/09/2019
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	18 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	26/09/2024
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,50% "spread" Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Espécie de garantia	terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	248
Montante emitido	24.800

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 31 de março de 2021 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.

Os compromissos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 31 de março de 2021 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi a seguinte:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	74.040	64.041
Captações	3.000	17.000
Custos de emissão apropriados (*)	-	211
Juros incorridos	1.098	5.736
Pagamentos do principal	(8.000)	(7.500)
Juros pagos	(1.098)	(5.448)
Saldo final	<u>69.040</u>	<u>74.040</u>

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	304.708	272.238
Captações	29.426	199.739
Custos de emissão apropriados (*)	-	211
Juros incorridos	1.098	5.736
Juros capitalizados	5.297	19.772
Pagamento de principal	(51.965)	(169.514)
Juros pagos	(6.368)	(23.474)
Saldo final	282.196	304.708

(*) Os custos de transação apropriados referente as emissões das debêntures totalizaram R\$793, sendo apropriados no resultado pelo método dos juros efetivos.

13. ARRENDAMENTO

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	535	1.185
Pagamento de principal	(169)	(284)
Pagamento de juros	(18)	(31)
Provisão de juros	19	33
Saldo em 31 de março de 2021	367	903
Circulante	367	903
Não circulante	-	-
Total	367	903
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.501	2.611
Pagamento de principal	(967)	(1.428)
Pagamento de juros	(77)	(132)
Provisão de juros	78	133
Saldo em 31 de dezembro de 2020	535	1.185
Circulante	534	1.185
Não circulante	-	-
Total	534	1.185

No período findo em 31 de março de 2021, a You Inc reconheceu o montante de R\$187 (R\$1.044 em 31 de dezembro de 2020), referente a gastos relacionados ao pagamento de aluguéis de imóveis e aluguéis de curto prazo.

14. TERRENOS A PAGAR

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	6
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	285	360
Peterhof Empreendimentos Imobiliários Ltda.	272	279
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	3
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	742	840
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.400	2.800
Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda.	184	187
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.368	1.615
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda.	993	64
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	200	200
Versailles YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	15	-
	<u>11.468</u>	<u>6.354</u>
Circulante	11.468	6.354

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, porém são atualizados monetariamente pelos índices IGPM ou INCC, com prazo de vencimento até 2021.

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Valores recebidos	105.957	91.068
Permutas físicas	98.930	98.130
Permutas financeiras	13.377	14.592
	<u>218.264</u>	<u>203.789</u>
Circulante	119.334	105.659
Não circulante	98.930	98.130

16. CONTA CORRENTE DE CONSÓRCIOS

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Consórcio Moema - Hermitage	30.446	30.548
Consórcio Getúlio Soares - Istambul	16.704	16.474
Consórcio João Ramalho - Montis	24.485	24.581
Consórcio Oscar (Hillux) - Lion	13.565	15.614
Total	<u>85.200</u>	<u>87.217</u>
Circulante	36.059	34.255
Não Circulante	49.141	52.962

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

Consórcio	Companhia Terrenista	% Receita		% Custo	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Consórcio Moema - Hermitage	Ministro Gabriel SPE Ltda.	65,71%	65,71%	62,42%	62,42%
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%	73,33%	71,33%	71,33%
Consórcio Oscar (Hillux) – Lion	Hillux Empreend. Imob. Ltda.	70,30%	70,30%	74,39%	74,39%

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 Cia a reconhecer os desdobramentos contábeis desta relação como permuta financeira dada a essência sobre riscos, benefícios e direitos estabelecidos em contrato.

17. 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 31 de março de 2021, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda no montante de R\$1.048 (R\$970 em 31 de dezembro de 2020) na controladora e R\$ 8.113 (R\$7.573 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado, que se referem majoritariamente a processos cíveis de distratos em andamento.

A movimentação da provisão para riscos no período findo em 31 de março de 2021 e 2020 está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Trabalhista	Cível	Total	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2020	-	970	970	-	7.573	7.573
(+) Adições	67	11	78	140	400	540
(-) Reversões	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2021	67	981	1.048	140	7.973	8.113

Adicionalmente, em 31 de março de 2021 a Companhia possui processos no valor aproximado de R\$8.327 (R\$6.340 em 31 de dezembro de 2020), 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.

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Cível	6.475	5.994
Trabalhista	882	271
Tributário	970	74
	<u>8.327</u>	<u>6.340</u>

18. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
IRPJ e CSLL	4.602	5.989
PIS e COFINS	5.432	5.079
	<u>10.034</u>	<u>11.068</u>
Circulante	4.379	5.884
Não circulante	5.655	5.184

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

19. OPÇÃO DE VENDA DE AÇÕES

Em 9 de dezembro de 2019, 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 Muszkat e/ou pela Companhia. As referidas ações foram avaliadas em R\$ 12.000 acrescido da variação positiva do CDI.

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

20.1. Capital social

Em 13 de fevereiro de 2020, o acionista controlador Abrão Muszkat concluiu a venda de parte de suas ações ordinárias para Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A, passando a integrar o quadro de acionista da Companhia com 969.534 cotas.

Em 16 de outubro de 2020, nos termos de contrato de compra e venda de ações, Abrão Muszkat e David Leon Rubinsohn transferiram, respectivamente, 904.898 e 64.636 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas, em conjunto, de 3% do capital social total da Companhia, para a acionista Fact Enterprise Fundo de Investimento em Participações.

Em 10 de dezembro de 2020, nos termos de contrato de compra e venda de ações, Renato Paulo de Vita transferiu para Abrão Muszkat 95.931 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas, em conjunto, de 0,297% do capital social total da Companhia.

A composição dos acionistas em 31 de março de 2021 o capital subscrito é de R\$129.921 representado por 32.317.787 ações nominativas e sem valor nominal, assim distribuídas:

Acionistas	Quantidade de ações Ordinárias
Abrão Muszkat	21.272.042
Renato Paulo de Vita	1.502.926
David Leon Rubinsohn	1.933.964
Reag 81 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	5.669.787
Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A	<u>1.939.068</u>
	<u>32.317.787</u>

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.

20.2. Lucro líquido (Prejuízo) por ação - básico e diluído

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

	01/01/2021 à 31/03/2021	01/01/2020 à 31/03/2020
Lucro líquido/Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	1.374	(5.523)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	32.317	32.317
Lucro líquido/Prejuízo básico por ações	0,04	(0,70)

20.3. A movimentação da participação de não controladores nas reduções de capital e distribuições de lucro para os períodos findos em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 foi como segue:

	Não controladores	
	31/03/2021	31/12/2020
Distribuição de lucro:		
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(872)	(21.815)
YP III Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(212)	(26.135)
You Intermediação Imobiliária Ltda.	(79)	(462)
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.048)	(4.438)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(7.695)
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(12)	(570)
Style YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.059)	(3.240)
Sampa You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(2.121)
Red You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(270)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(968)	(6.168)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(213)	(1.477)
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(5.739)
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(132)
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(497)
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(749)	(12.075)
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.536)	(4.798)
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(171)	(1.109)
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.800)
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(436)	(6.973)
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(861)	(8.550)
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(651)	(9.061)
Purple YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(235)
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(2.280)
Patriot YI Empreendimento Imobiliário Ltda	(93)	-
Create YI Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-
	<u>(15.961)</u>	<u>(127.638)</u>
Redução de capital social:		
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	-	(3.500)
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(15.000)	(22.574)
YP III Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(17.000)	-
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	(7.000)	-
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(3.255)
Style You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(6.750)
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.497)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.200)	(2.400)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.900)	(5.250)
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(4.374)
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.500)	-
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.495)	-
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(1.575)	-
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.990)	-
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.450)	(2.450)
	<u>(61.110)</u>	<u>(52.049)</u>

21. 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.

22. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida dos períodos findos em 31 de março de 2021 e de 2020 tem a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Receita bruta de serviços	3.742	2.770
Receita bruta de venda de imóveis	154.517	150.384
Deduções da receita bruta:		
Cancelamentos de vendas	(13.683)	(8.703)
Impostos incidentes sobre vendas	(3.445)	(3.403)
Total	141.131	141.048

23. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora	
	31/03/2021	31/03/2020
Despesas gerais e administrativas:		
Serviços de terceiros	(2.895)	(5.552)
Aluguéis e condomínios	(118)	(99)
Despesas com salários e encargos	(6.668)	(4.726)
Despesas de depreciações e amortizações	(254)	(233)
Despesas com taxas e emolumentos	(37)	(76)
Outras despesas	(314)	(518)
Total	(10.286)	(11.204)
Despesas comerciais:		
Publicidade e propaganda	(201)	(199)
Outras despesas comerciais	(38)	(94)
	<u>(239)</u>	<u>(293)</u>

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Custo das vendas e dos serviços prestados:		
Custo dos imóveis vendidos	(87.886)	(94.587)
Custo dos juros sobre financiamentos	(4.153)	(4.785)
Despesas com mais-valia de ativos	-	(89)
Total	(92.039)	(99.461)
Despesas gerais e administrativas:		
Serviços de terceiros	(5.720)	(12.545)
Aluguéis e condomínios	(464)	(489)
Despesas com salários e encargos	(6.846)	(4.511)
Despesas de depreciações e amortizações	(342)	(372)
Despesas com taxas e emolumentos	(104)	(131)
Reversão (provisão) de distratos	(65)	(622)
Outras despesas	(2.077)	(1.810)
Total	(15.618)	(20.480)
Despesas comerciais:		
Estande de vendas	(1.175)	(1.233)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.553)	(488)
Publicidade e propaganda	(3.920)	(1.709)
Outras despesas	(2.543)	(3.022)
Total	(9.191)	(6.452)

24. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora	
	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras:		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	121	597
Outras receitas financeiras	228	7
	349	604
Despesas financeiras:		
Juros e variações monetárias passivas	(1.233)	(1.875)
Despesas bancárias	(11)	-
Outras despesas financeiras	-	(2)
	(1.244)	(1.877)
Total	(895)	(1.273)

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras:		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	389	877
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	2.522	4.297
Outras receitas financeiras	874	291
	3.785	5.465
Despesas financeiras:		
Juros e variações monetárias passivas	(1.537)	(4.742)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.266)	(603)
Despesas bancárias	(86)	(60)
Outras despesas financeiras	(121)	(405)
Total	(3.010)	(5.810)
	774	(345)

25. 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 findo em 31 de março de 2021 e 2020 é 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	
	31/03/2021	
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	1.373	
(+) Adições	282	
(-) Exclusões	(10.722)	
Base de Cálculo IRPJ e CSLL antes da compensação da Base Negativa	(9.067)	
(-) Compensação Base Negativa	-	
Base de Cálculo IRPJ e CSLL depois da compensação da Base Negativa	(9.067)	
Despesa de Imposto de renda e Contribuição Social	-	
	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distratos (a)	-	-
Receita financeira (b)	389	5.465
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distratos RET (c)	140.820	141.681
Receita bruta de serviços e aluguel (d)	3.775	2.770
Outras receitas	-	-
<u>Regime do lucro presumido</u>		
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	389	5.465
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	389	5.465
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (d))	1.208	886
Total do imposto de renda (15%)	(58)	(820)
Total da contribuição social (9%)	(35)	(492)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(154)	(629)
Subtotal (i)	(247)	(1.941)
<u>Regime Especial Tributário- RET</u>		
Total do imposto de renda (1,26% (c))	(1.774)	(1.748)
Total da contribuição social (0,66% (c))	(929)	(916)
Subtotal (ii)	(2.703)	(2.664)
Outros efeitos (iii)	(42)	(940)
Despesa de imposto de renda e contribuição social (i) + (ii) + (iii)	(2.992)	(3.604)

26. 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
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	
<u>ATIVOS FINANCEIROS</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	2.823	7.007	100.337	103.978	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	18.169	18.066	18.169	18.066	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	327.819	350.320	Custo amortizado
Partes relacionadas	92.416	75.619	110.243	107.121	Custo amortizado
<u>PASSIVOS FINANCEIROS</u>					
Fornecedores	953	1.022	35.718	40.768	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	69.040	74.040	282.196	304.708	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	-	10.841	6.354	Custo amortizado
Partes relacionadas	129.231	129.561	182.415	125.024	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 31 de março de 2021, 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;
- 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

26.1. 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.

26.2. 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.

26.3. 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.

26.4. 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.

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	3	100.337	103.978
Caixa restrito	4	18.169	18.066
Contas a receber	5	327.819	350.320
Total		446.325	472.364

26.5. 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 também 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.

26.6. 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.

<u>Valor contábil</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber de clientes – Nota Explicativa 5	327.819	350.320

26.7. 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 + 4,20% 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 informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2021.

Durante o período findo em 31 de março de 2021, não há contratos vigentes relativos às operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

Em 31 de março de 2021, 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 3,50% de CDI sobre os saldos de debêntures e caixa e equivalentes de caixa:

Operação aumento de risco	Posição em 31.03.2021	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	118.506	CDI	3,50%	2,62%	1,75%
Receita financeira projetada	-	-	4.147	3.104	2.073
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	120.429	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-
Debêntures	64.540	CDI	3,50%	4,38%	5,25%
Despesa financeira projetada	-	-	2.259	2.826	3.388
Empréstimos e financiamentos	97.227	CDI	3,50%	4,38%	5,25%
Despesa financeira projetada	-	-	3.402	4.258	5.104

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPeloCDI.do?method=corrigirPeloCDI>

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA

Durante o período findo em 31 de março de 2021 e de 2020, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa, relativamente a:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado de equivalência patrimonial	(126)	(22)
Ajuste a valor presente	87	2.881
Imposto de recolhimento diferido	(1.618)	61
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	6.341	1.607
Depreciações e amortizações	341	860
Provisão para riscos e reversões	540	2.951
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(3.436)	(2.262)
Outros resultados nos investimentos	(2.559)	4
Custos de emissão das debêntures	54	53
Constituição da provisão para distratos e PECLD	144	622
Rendimento de aplicações financeiras	103	(361)

28. 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.

26.1 Principais rubricas de resultado, por segmento.

	Consolidado	
	Comercial	
	31/03/2021	31/03/2020
Receita Líquida	12.803	4.462
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(8.592)	(3.299)
Lucro bruto	4.210	1.163

	Consolidado	
	Residencial	
	31/03/2021	31/03/2020
Receita Líquida	136.975	136.586
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(83.739)	(96.161)
Lucro bruto	53.237	40.425

26.2. Principais ativos e passivos, por segmento

	Comercial		Residencial	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativos:				
Contas a receber de clientes	46.250	42.955	282.105	307.757
Imóveis a comercializar	30.803	27.911	480.590	480.204
Passivos:				
Adiantamento de clientes	27.284	28.177	232.171	217.375

27. SEGUROS

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes coberturas de seguros em 31 de março de 2021:

	R\$
Obras - responsabilidade civil e engenharia	281.794
Ativo imobilizado - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	54.493
Estande de vendas - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	6.945

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 17 de dezembro de 2021.

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

28. 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.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota 2.9.1 das informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2021.

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

	31/03/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção	
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.156.308
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	
Receita de Vendas Apropriadas	648.448
Distratos - receitas estornadas	(2.794)
Total	645.653
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	510.665
(ii) Receita Indenização por distratos	559
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita	(1)
(iv) Provisão para Distratos (Passivo)	
Ajustes em Receitas Apropriadas	(1)
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(2)
Receita por indenização por distratos	(559)
Ajustes em Adiantamento de Clientes	-
Total	(562)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	737.208
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(406.891)
Encargos financeiros apropriados	(4.153)
(c) Distratos - Custos de construção	(1.677)
Distratos - encargos financeiros	-
Total	(412.720)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	324.487
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	418.368
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(191.494)
Encargos financeiros apropriados	(6.128)
Total	(197.622)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	220.746

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

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 20 de abril de 2021 a Companhia realizou a 3ª emissão de debêntures no valor de R\$ 90.000 (noventa milhões de reais) em duas séries, com as seguintes características:

Valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), foram emitidas 48.000 (quarenta e oito mil) Debêntures da 1ª (primeira) série ("Debêntures 1ª Série"), no valor total de até R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), e 42.000 (quarenta e duas mil) Debêntures da 2ª (segunda) série ("Debêntures 2ª Série"), no valor total de até R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), as quais foram objeto de colocação privada e subscrição pela Securitizadora.

As Debêntures 1ª Série terão prazo de 1.463 (mil quatrocentos e sessenta e três) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de abril de 2025; e (ii) as Debêntures 2ª Série terão prazo de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2026.

30. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria Financeira da Companhia e autorizadas para emissão e divulgação em 14 de maio de 2021.