

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório de revisão sobre Informações
Trimestrais (ITR) em 31 de março de 2025

Ref.: Relatório nº 2563U-023-PB



Índice

	Página
Relatório da administração	3
Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas (ITR)	24
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	27
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025	35



São Paulo, 31 de março de 2025 – a You Inc Incorporadora e Participações S.A. – You,inc, anuncia os seus resultados consolidados do primeiro trimestre de 2025 (1T25). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

DESTAQUES DO PERÍODO:

- **Receita líquida de R\$ 228 milhões, -2,3% abaixo do 1T24;**
- As **vendas brutas** de distratos totalizaram de **R\$ 254 milhões** no 1T25, 17% abaixo do realizado no mesmo período do ano passado, as vendas nos últimos 12 meses alcançaram **R\$ 1.433 milhões;**
- Lançamento do empreendimento QG Ferreira de Araújo com R\$ 150 milhões de VGV potencial (**90 milhões no % da You,inc**), o projeto desde o lançamento alcançou um VSO de 69%
 - Lançamento de 7 empreendimentos nos últimos 12 meses, totalizando R\$ 918 milhões, e com VSO total de 86%;
 - **VSO consolidada de 47,6%** no acumulado dos últimos doze meses
- Nos últimos 12 meses, a **relação de distratos com a venda bruta foi de 5,2%**, sendo de 1,3% nos empreendimentos entregues.
- **Relação média G&A / Receita líquida de 7,4%** no trimestre, mostrando estrutura enxuta e eficiente

Relações com Investidores

Felipe Coelho
CFO

Contatos RI:

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A You começou o ano de 2025 com mais um sucesso de lançamento, o QG Ferreira de Araujo by You,inc, no bairro de Pinheiros. O empreendimento, lançado em janeiro, alcançou uma VSO de 75% até o mês de maio (68,5% até 31 de março de 2025).

A velocidade de vendas do QG Ferreira de Araújo, em linha com os lançamentos de 2024, reforça a notória qualidade dos produtos You, assim como a força da marca e do time de vendas da Companhia no segmento de compactos na cidade de São Paulo. O VSO LTM de lançamentos da companhia alcançou 85% no fechamento do 1T25. Dos R\$ 917 milhões de VGV dos empreendimentos lançados nos últimos 12 meses, a You alcançou R\$787 milhões de vendas líquidas.

Este sucesso de vendas é refletido na valorização das unidades e, conseqüentemente, na satisfação dos clientes, na margem das vendas do estoque e na qualidade creditícia da carteira. Além desses impactos, há uma redução na exposição de caixa dos empreendimentos e a possibilidade de obtenção de melhores condições para financiamento das obras.

Nesse trimestre a You vendeu R\$ 254 milhões, um volume 17% inferior ao mesmo período de 2024. Houve um aumento no valor de distrato em função do distrato de duas unidades de um mesmo empreendimento que totalizam mais de 50% do total de R\$ 35,8 milhões de distrato. Desconsiderando essas duas unidades, os volumes de distratos seguem em patamar inferior a 7% das vendas brutas no trimestre e de 3,9% considerando os últimos 12 meses.

Nesse trimestre tivemos a entrega de mais 1 empreendimento de R\$ 250 milhões de VGV, no ano a You entregará quase R\$ 900 milhões de VGV, patamar muito semelhante ao VGV entregue no ano passado.

No consolidado, a You,inc teve um prejuízo de R\$ 24,5 milhões no trimestre, enquanto na Controladora, houve um prejuízo de R\$ 28,5 milhões no 1T25.. Esse prejuízo registrado no trimestre decorre do aumento de custo das obras, aumento de custo financeiro que prejudicou o resultado das safras de 2022 e 2023 que tiveram sua rentabilidade prejudicada.

Para 2025 devido a estratégia de lançamentos de 2024 e 2025, é esperada a retomada de resultados da companhia, uma amostra disso é a melhora da margem bruta da companhia, que aumentou 5,7 p.p. do 4T24 para o 1T25.

Abrão Muszkat

CEO

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	vs. 1T24
Receita Líquida de Vendas e Serviços	233.283	337.936	307.921	260.428	227.858	-2,3%
Lucro Bruto	43.239	56.938	48.303	15.740	26.659	-38,3%
Margem Bruta (%)	18,5%	16,8%	15,7%	6,0%	11,7%	-6,8 p.p
Margem Bruta Ex-Financiamentos (%)	32,9%	26,9%	29,9%	14,8%	29,1%	-3,7 p.p
EBITDA	39.210	77.602	74.639	7.451	28.801	-26,5%
Margem EBITDA (%)	16,8%	23,0%	24,2%	2,9%	12,6%	-4,2 p.p
Lucro Líquido	-12.946	21.054	7.805	-20.215	-24.476	89,1%
Margem Líquida (%)	-5,5%	6,2%	2,5%	-7,8%	-10,7%	-5,2 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	5,7%	13,9%	11,6%	-2,1%	-13,4%	-19,1 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	615.558	802.549	825.018	928.513	855.238	38,9%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	152.453	239.785	177.550	211.908	245.704	61,2%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	24,8%	29,9%	21,5%	22,8%	28,7%	4,0 p.p
Dívida Bruta	993.039	956.561	950.671	989.977	998.655	0,6%
Dívida Líquida	901.987	863.436	814.843	842.551	882.449	-2,2%
Patrimônio Líquido	292.991	220.292	199.076	206.896	182.439	-37,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	307,9%	392,0%	409,3%	407,2%	483,7%	175,8 p.p
Ativos Totais	1.915.598	1.881.283	1.970.927	2.050.612	1.999.502	4,4%
Cash Burn	16.803	-38.551	-48.593	27.708	39.898	137,4%

Vendas (R\$ mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	vs. 1T24
Vendas Contratadas (100%)	305.347	436.610	423.905	318.733	253.588	-17,0%
Vendas Contratadas (% You)	175.516	237.038	189.878	193.672	167.113	-4,8%
Número de Unidades Vendidas (un.)	409	871	922	645	530	29,6%
VGv Distratado (100%)	12.947	9.040	16.963	12.414	35.765	176,3%
VGv Distratado (% You)	10.143	7.114	11.514	8.952	17.499	72,5%
Vendas Líquidas (100%)	292.400	427.571	406.942	304.545	217.416	-25,6%
Vendas Líquidas (% You)	165.373	229.924	178.364	183.762	149.369	-9,7%
VSO Consolidada (%)	12,6%	18,8%	19,2%	15,5%	11,9%	-0,7 p.p
VSO Lançamentos (%)	19,7%	78,5%	77,2%	55,8%	68,5%	48,8 p.p

Entregas	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	vs. 1T24
VGv Entregue (100%) (R\$ mil)	132.775	270.647	0	253.775	249.586	88,0%
VGv Entregue (% You) (R\$ mil)	132.775	194.147	0	253.775	124.793	-6,0%
Número de Empreendimentos Entregues (un.)	1	2	0	2	1	0,0%
Número de Unidades Entregues (un.)	253	441	0	427	253	0,0%

Lançamentos	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	vs. 1T24
Número de Empreendimentos Lançados (un.)	1	2	2	2	1	0,0%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%) (R\$ mil)	323.941	272.491	245.591	249.655	149.920	-53,7%
VGv Potencial dos Lançamentos (% You) (R\$ mil)	97.182	115.046	99.030	149.793	89.952	-7,4%
Número de Unidades Lançadas (un.)	228	662	715	704	404	77,2%
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	15.505	16.589	18.009	17.418	9.972	-35,7%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²)	20.892	16.426	13.637	14.333	15.034	-28,0%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/un.)	1.420.792	411.618	343.484	354.624	371.089	-73,9%

Terrenos (R\$ mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	vs. 1T24
Land Bank (100%)	1.181.490	1.048.724	1.190.454	1.225.000	959.000	-18,8%

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 1º trimestre de 2025 foi realizado 1 lançamento:

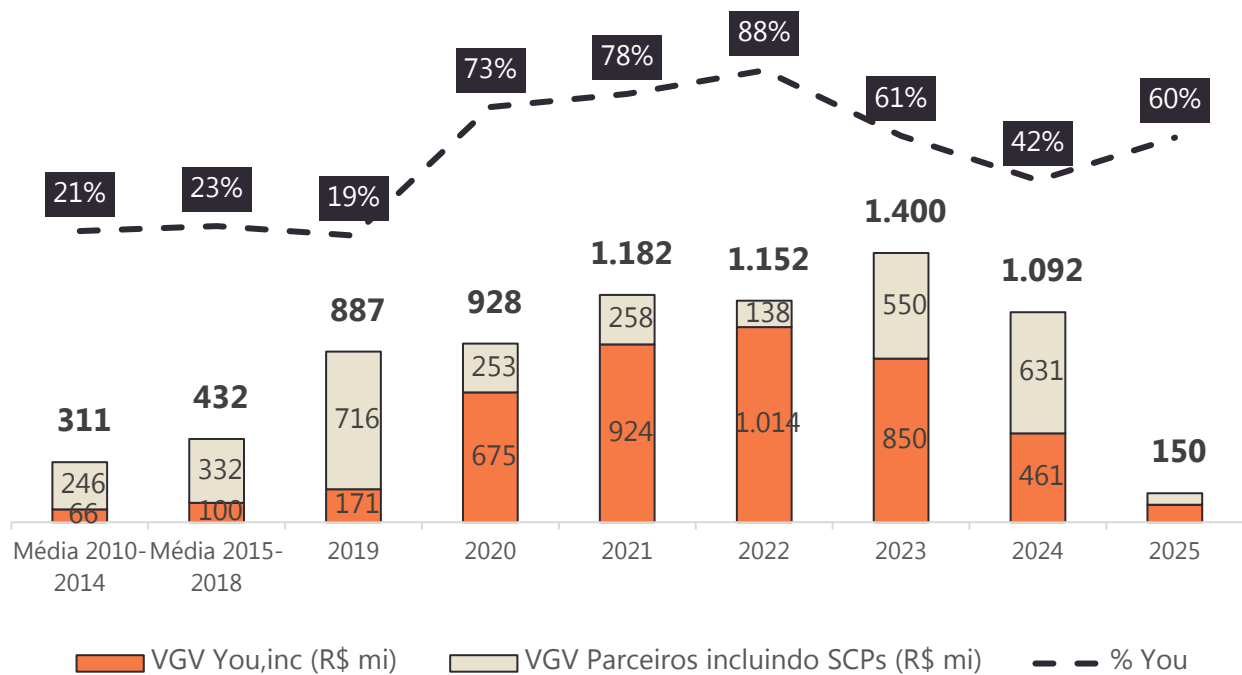
Em janeiro houve o lançamento do **QG Ferreira de Araujo by You,inc**, com VGV total de R\$ 153 milhões, localizado em Pinheiros. O empreendimento é composto de unidades de 1 dormitório residenciais. VSO de 68,5% até o fim do 1T25 e 75% até 31/05



QG Ferreira de Araujo, by You,inc (lançamento jan25)

EMPREENDIMENTO	BAIRRO	DATA DE LANÇAMENTO	VGV Total (R\$ mil)	VGV % You (R\$ mil)	Área privativa Total (m ²)	Unidades	Valor médio da unidade (R\$ mil)
Qg Ferreira de Araujo	Pinheiros	jan-25	153.231	91.938	9.972	404	379
TOTAL 1T25			153.231	91.938	9.972	404	379

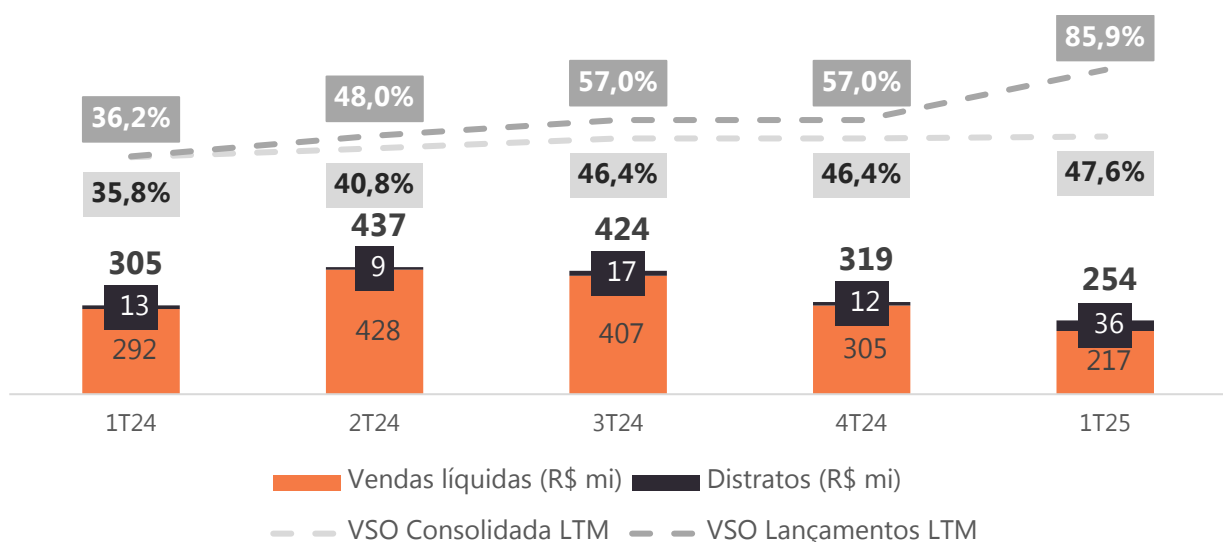
Abaixo, segue histórico de VGV lançado nos últimos anos, com a abertura do % You,inc.



VENDAS BRUTAS

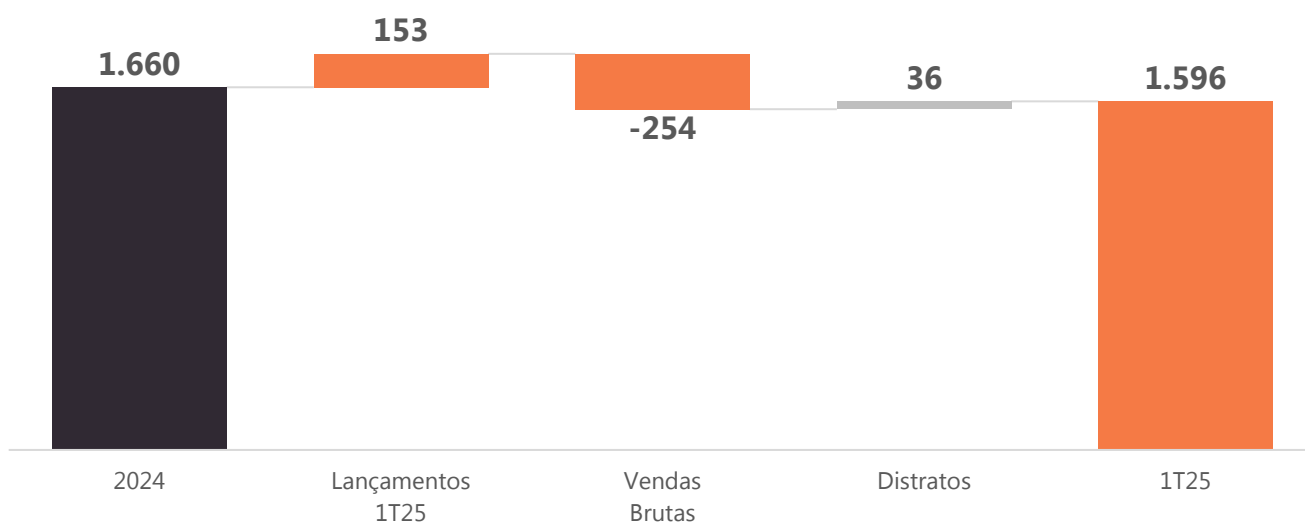
No 1º trimestre de 2025, as vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 254 milhões, considerando as permutas, uma queda de 17% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O VSO LTM de lançamentos alcançou 85,9%, mostrando o acerto na estratégia da companhia ao focar nos produtos compactos nas melhores regiões de São Paulo.

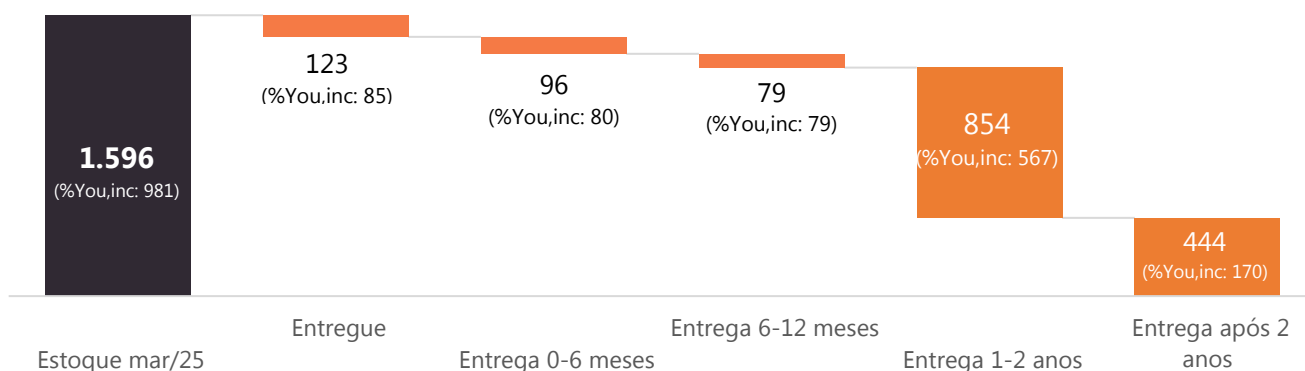


ESTOQUE

O estoque encerrou o 1º trimestre de 2025 em R\$ 1,6 bilhão em valor potencial de vendas (100%), uma redução de 3,9%, ou R\$ 64 milhões, em relação ao período anterior. No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação a 2024, na visão 100%.



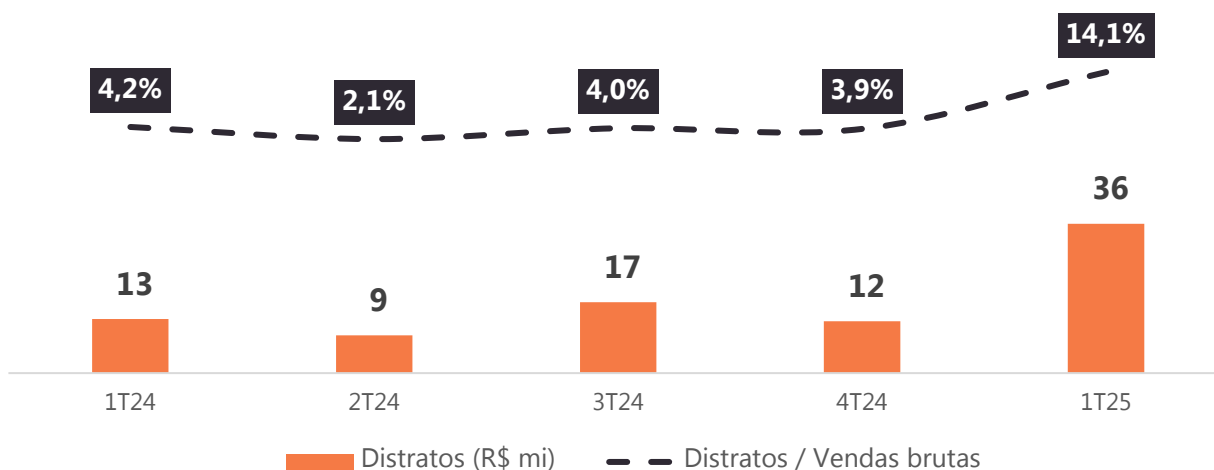
Já no gráfico abaixo é apresentado o *breakdown* do estoque pelo ano de previsão de conclusão:



DISTRATOS

No trimestre, os distratos (100%) totalizaram R\$ 36 milhões, representando 14% das vendas brutas, os distratos foram muito impactados por um distrato de um único cliente com 2 unidades que totalizaram R\$ 18 milhões, sem esse evento os distratos representariam apenas 7% no trimestre.

No acumulado dos doze últimos meses, com a entrega de R\$ 774 milhões em 8 empreendimentos, mantivemos a relação de distratos pelas vendas brutas de apenas 5,2%, tirando o mesmo caso citado, essa relação estaria em 3,9% mantendo a média histórica.



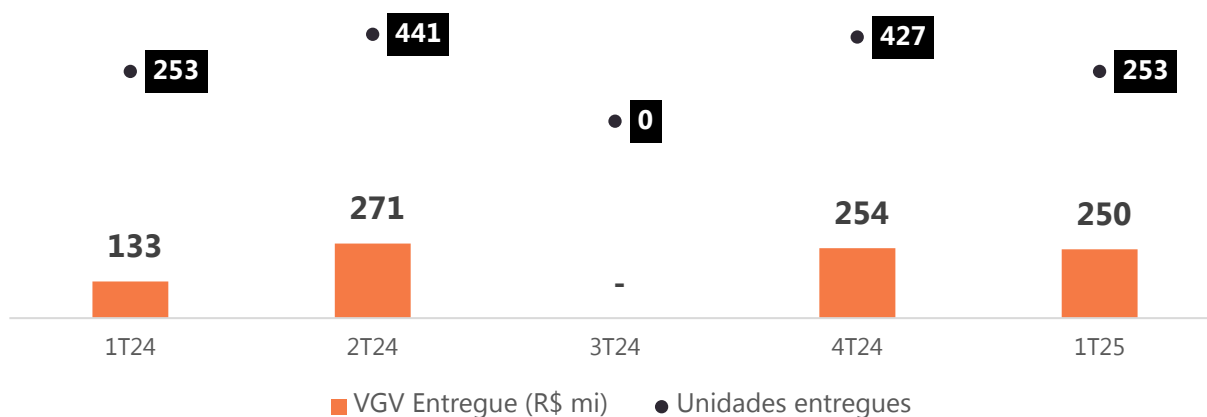
Distratos (R\$ mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	vs. 1T24
Vendas Contratadas (100%)	305.347	436.610	423.905	318.733	253.588	-17,0%
VGV Distratado (100%)	12.947	9.040	16.963	12.414	35.765	176,3%
Vendas Líquidas (100%)	292.400	427.571	406.942	304.545	217.416	-25,6%
Distratos/Vendas brutas (%)	4,2%	2,1%	4,0%	3,9%	14,1%	9,9 p.p

ENTREGAS DE EMPREENDIMENTO

No 1º trimestre entregamos 2 empreendimentos, contabilizando 253 unidades que somam um VGV de R\$ 254 milhões.

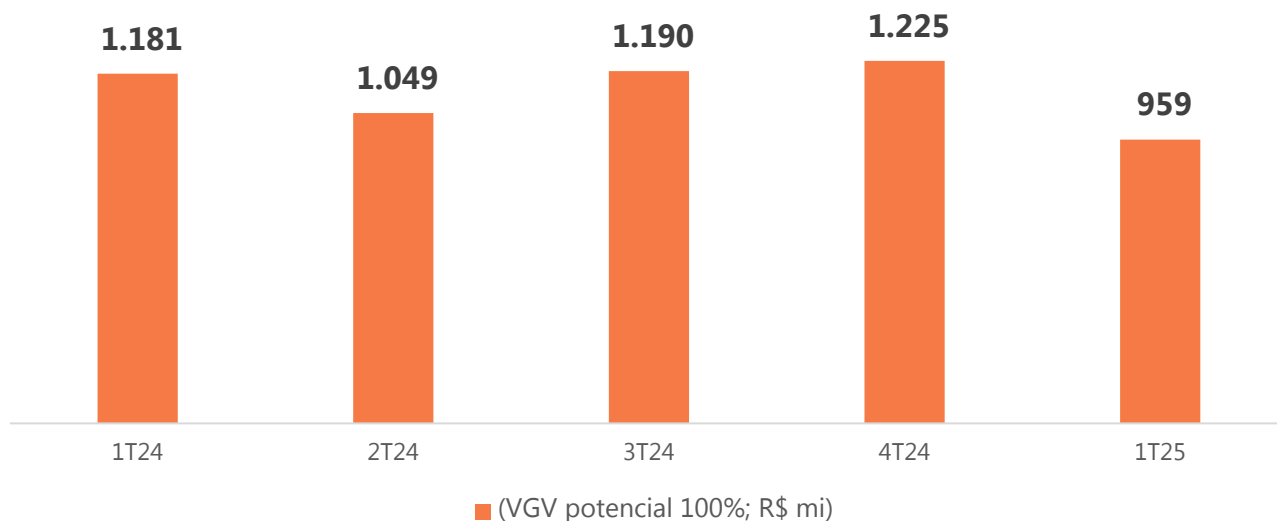
Nos últimos 12 meses a You entregou R\$ 774 milhões de VGV em mais de 1.100 unidades

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



TERRENOS (LANDBANK)

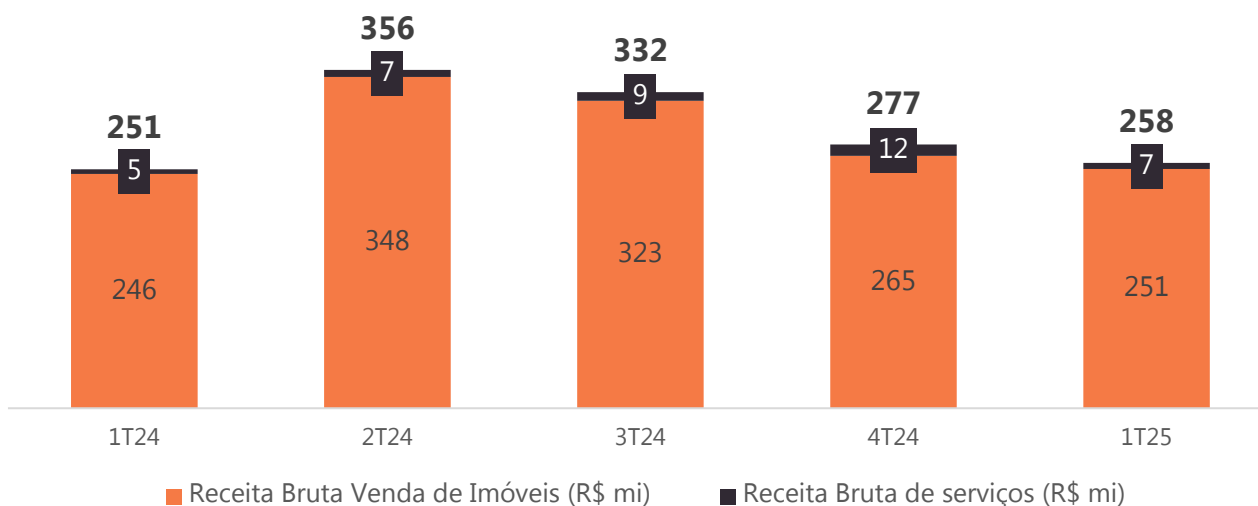
Encerramos o 1º trimestre de 2025 com landbank composto por 4 projetos e VGV potencial de R\$ 1 bilhão (100% | *on balance e off balance*).



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,inc atingiu R\$ 258 milhões, aumento de 3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 228 milhões no trimestre, somando R\$ 1.134 milhões nos últimos 12 meses.

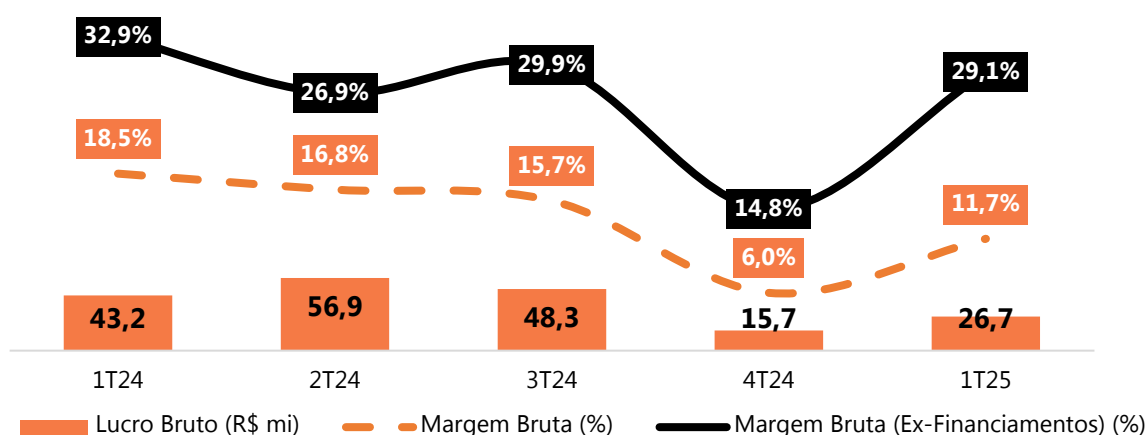


Abaixo segue a abertura da receita bruta proveniente apenas da venda de imóveis:

Ano de Lançamento	Receita Reconhecida por ano de Lançamento (R\$ milhões)									
	1T24		2T24		3T24		4T24		1T25	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
até 2018	2,1	1%	11,5	3%	3,0	1%	2,8	1%	1,7	1%
2019	4,3	2%	2,2	1%	3,3	1%	2,1	1%	0,3	0%
2020	48,9	20%	57,5	17%	22,8	7%	18,2	7%	32,3	15%
2021	68,4	28%	96,0	28%	81,9	25%	45,1	17%	49,5	23%
2022	47,8	19%	63,6	18%	83,9	26%	52,5	20%	52,5	24%
2023	48,8	20%	38,1	11%	38,9	12%	57,0	21%	55,9	26%
2024	25,9	11%	79,3	23%	89,3	28%	87,4	33%	24,6	11%
2025									34,4	16%
Total	246,3	100%	348,3	100%	323,2	100%	265,1	100%	216,7	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No ano, o Lucro Bruto totalizou R\$ 164 milhões, uma redução de 15,6% na comparação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta Ex-Financiamentos encerrou o trimestre em 14,8% e a Margem Bruta em 6,0%.



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

Referente ao 1T25 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	227,9	855,2	1.516,0
CPV	(201,2)	(609,5)	(1.177,9)
Construção e Terrenos	(161,4)	(609,5)	(1.177,9)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(39,8)	-	-
Lucro Bruto	26,7	245,7	338,1
Margem Bruta (%)	11,7%	28,7%	22,3%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	29,1%		

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

Custo a Incorrer 1T25 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2025	213,3	128,2	341,6
2026	253,2	152,2	405,4
A partir de 2027	143,0	86,0	228,9
Total	609,5	366,4	975,9

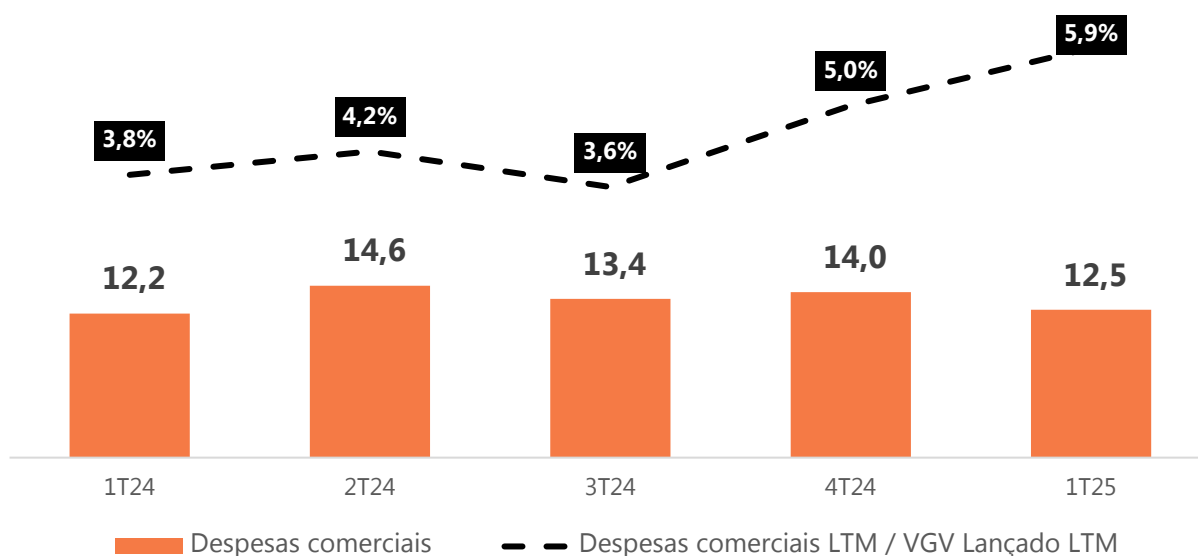
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 38 mi. O detalhamento encontra-se a seguir:

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Comerciais	(12.187)	(14.550)	(13.435)	(14.006)	(12.512)
Gerais e Administrativas	(17.672)	(25.200)	(20.540)	(20.907)	(16.797)
Outras receitas (despesas) operacionais	(7.941)	25.618	16.511	624	(8.679)
Despesas Operacionais	(37.800)	(14.132)	(17.464)	(34.289)	(37.988)

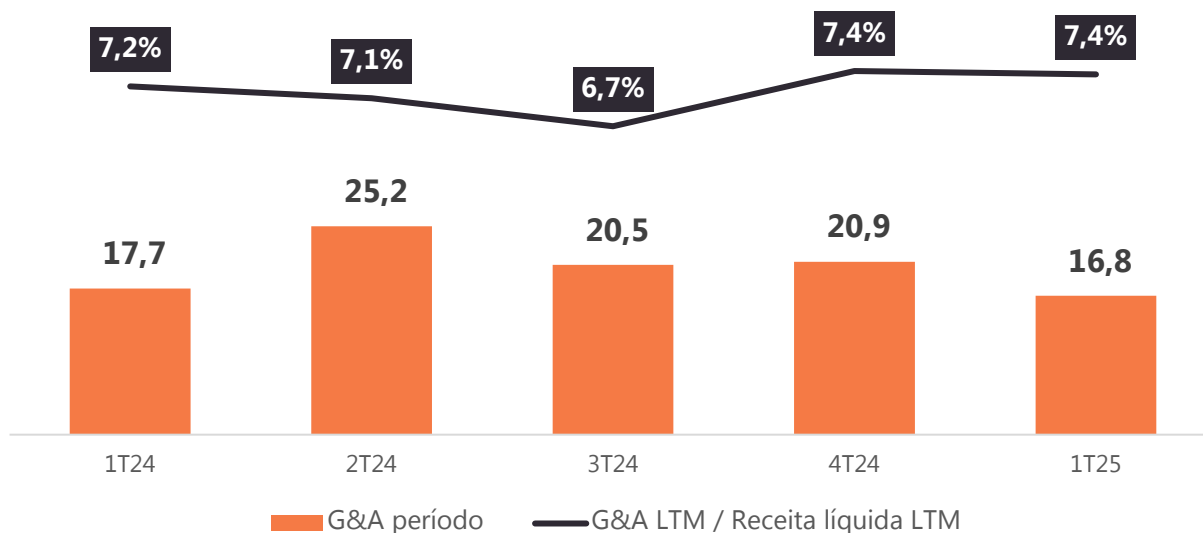
Despesas Comerciais:

No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 12,5 milhões, resultado dos investimentos nos pontos de vendas, mídias digitais e em incentivos ao corpo de vendas para fomentar a venda de estoques e lançamentos, com divulgação em televisão e jornais de grande circulação.



Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 16,8 milhões no trimestre, representando 7,4% da receita líquida nos últimos doze meses. No gráfico abaixo conseguimos ver a manutenção do patamar saudável de G&A/receita líquida próximo a 7,5% nos últimos doze meses



Outras Despesas (Receitas) Operacionais:

Durante o ano, houve venda de participação para sócios com ágio, aumentando o resultado com investimentos. O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

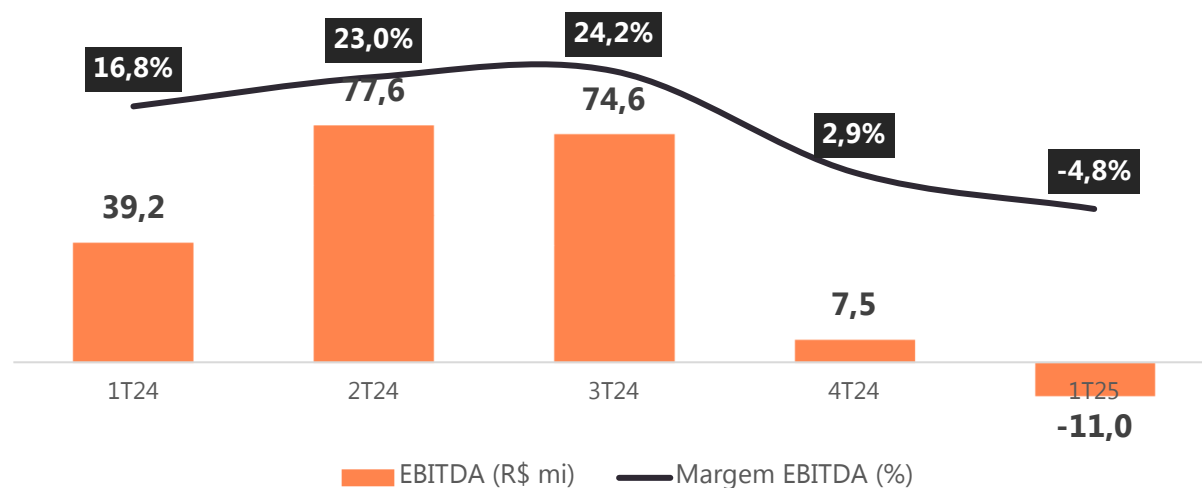
Outras Despesas (R\$ mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	-	185	(551)	(203)	(312)
Outros resultados com investimentos	(49)	26.687	23.260	(11.158)	(175)
Outras receitas (despesas)	(7.967)	(1.386)	(5.990)	11.983	(8.192)
Outras despesas operacionais	(8.015)	25.486	16.719	623	(8.679)

EBITDA

O aumento significativo e repentino dos custos de construção penalizou a margem bruta dos empreendimentos lançados em 2021, outro fator que tem contribuído negativamente na margem bruta é o aumento das taxas de juros nos últimos anos penalizando a rentabilidade dos nossos projetos, além disso afastando os compradores de imóveis de padrão mais alto o que atrapalhou a velocidade de vendas dos produtos lançados em 2023, para 2024 e 2025 fizemos uma mudança buscando maior rentabilidade de velocidade de vendas, contribuindo para uma recuperação gradual que será vista nos próximos trimestres. Nessa equação, chegamos no trimestre com margem bruta de 11,7%, 6,8 p.p. melhor que no 4º trimestre de 2024.

Como consequência dos fatores expostos, no trimestre, o EBITDA da You,inc foi de R\$ -10.955 milhões, resultando em uma margem EBITDA de -4,8%.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



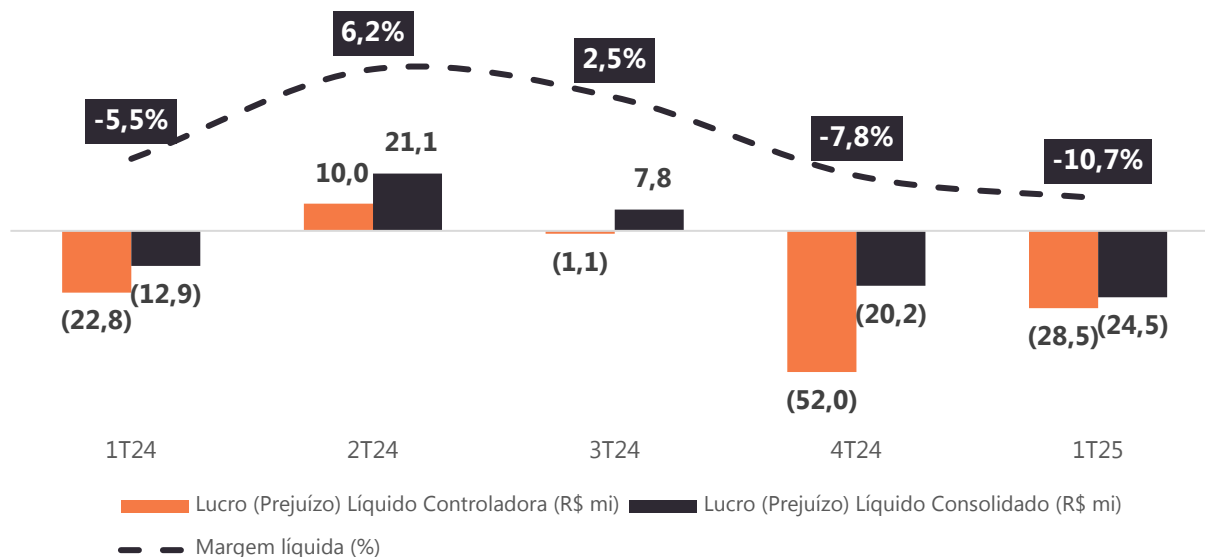
RESULTADO FINANCEIRO

No trimestre, o Resultado Financeiro foi de R\$- 8,4 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Despesas Financeiras	(36.378)	(41.178)	(53.508)	(29.579)	(43.749)
Juros de empréstimos	(34.291)	(35.598)	(50.022)	(25.973)	(39.001)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.260)	(2.119)	(1.214)	(1.160)	(1.249)
Despesas bancárias	(177)	(230)	(269)	(271)	(414)
Outras despesas financeiras	(649)	(3.231)	(2.003)	(2.175)	(3.084)
Receitas Financeiras	2.851	2.883	4.357	4.970	6.616
Rendimento de aplicações financeiras	796	976	1.444	1.758	1.949
Varição monetária, juros e multa por atraso	2.013	1.676	2.716	3.047	4.508
Outras receitas financeiras	43	231	197	165	159
Despesas Financeiras Líquidas	(33.526)	(38.295)	(49.151)	(24.610)	(37.133)
Despesas apropriadas ao custo	18.923	23.494	32.911	26.821	28.771
Resultado Financeiro	(14.603)	(14.801)	(16.240)	2.212	(8.363)

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No período, o a Companhia atingiu um prejuízo de R\$ 24,5 milhões. Na controladora, o Prejuízo Líquido do trimestre foi de R\$ 28,5 milhões.



ESTRUTURA DE CAPITAL

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 116 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 999 milhões, dos quais R\$ 240 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH) e R\$ 622 milhões referem-se ao saldo de CRIs nos projetos, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos e que viabilizam a perpetuidade com novos empreendimentos.

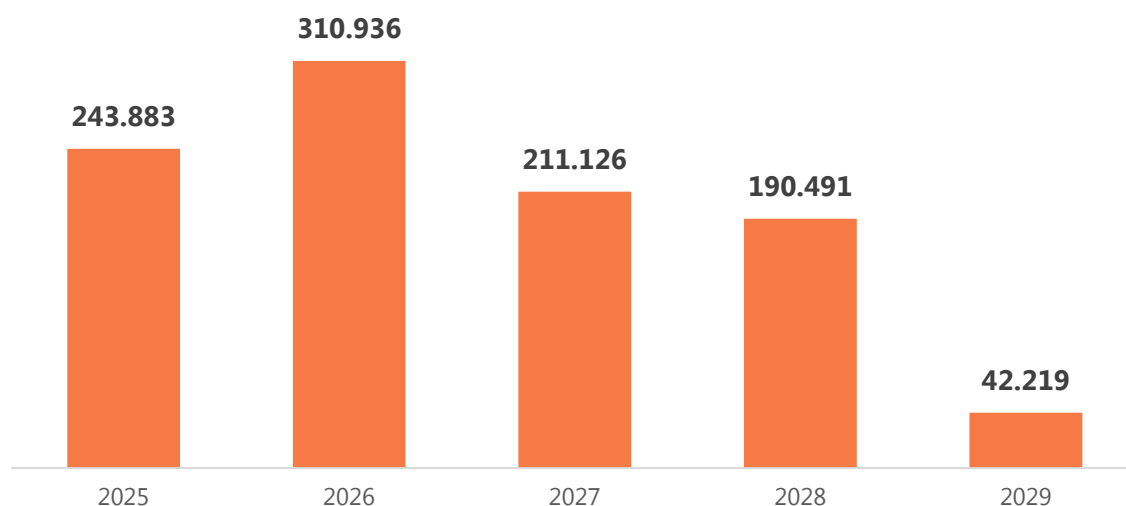
A Dívida Líquida fechou em R\$ 882 milhões.

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

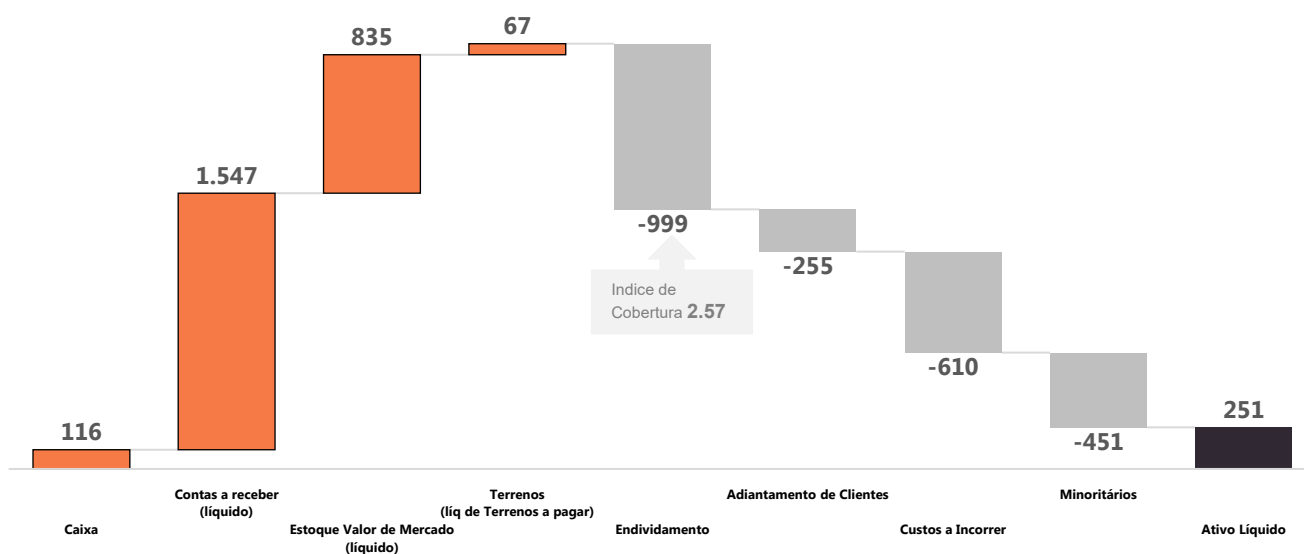
Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	239.386	24,0%
CRI/CCB - Projetos	622.036	62,3%
Debêntures Corporativas	127.066	12,7%
Outras Dívidas Corporativas	10.167	1,0%
Dívida Bruta	998.655	100,0%
Caixa e Disponibilidades	116.206	
Dívida Líquida	882.449	
Patrimônio Líquido	182.439	
Dívida Líquida / PL	483,7%	

No gráfico abaixo mostramos o cronograma de vencimento das dívidas por ano, da parcela do passivo circulante e não circulante, que somam R\$ 999 milhões, ressaltando que 76%, ou seja, R\$ 755 milhões, tem vencimento a partir de 2026, referente a operações realizadas com destinação de recursos para aquisição e desenvolvimento de novos terrenos.

Reforçamos também que dos R\$ 244 milhões de dívidas com vencimento em 2025, R\$ 216 milhões, ou 89%, são referentes a dívidas de projetos, garantidas por recebíveis das respectivas unidades.



Os ativos totais da You,inc somam R\$ 2.564 milhões e perfazem 2,57 vezes o endividamento dos projetos da companhia (considerando CRI e SFH), conforme demonstrado no gráfico abaixo:



GERAÇÃO DE CAIXA

No 1º trimestre houve um consumo de caixa de R\$ 39,9 milhões, devido ao início de diversas obras em momentos anteriores a liberação do financiamento para obra:

Cash Burn	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Dívida Líquida Inicial	885,2	902,0	863,4	814,8	842,6
Dívida Líquida Final	902,0	863,4	814,8	842,6	882,4
Cash Burn	16,8	-38,6	-48,6	27,7	39,9

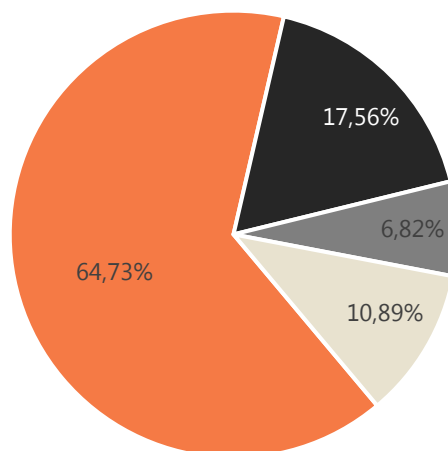
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,5 bilhão (Contas a Receber Apropriado mais o Contas a Receber a Apropriar no Balanço Patrimonial), R\$ 469 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e R\$ 998 milhões após a conclusão da obra, que terão o seguinte cronograma de recebimento considerando a data da entrega dos empreendimentos:

Expectativa de Recebimento (R\$ milhões)			
Ano	Durante o período de obras	Após o período de obras	Contas a Receber Total
2025	190	289	480
2026	154	243	397
2027	125	452	577
2028	-	14	14
Total	469	998	1.467

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

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

- Controlador
- You Inc Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
- Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A
- Outros

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado - Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	251.115	355.654	332.303	277.165	257.951
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	233.283	337.936	307.921	260.428	227.858
Incorporação e revenda de imóveis	246.293	348.287	323.179	265.282	251.426
Prestação de serviços	4.823	7.367	9.124	11.882	6.525
Deduções da Receita Bruta	(17.833)	(17.717)	(24.382)	(16.736)	(30.093)
Custo incorrido das vendas realizadas	(190.044)	(280.998)	(259.618)	(244.688)	(201.199)
Lucro Bruto	43.239	56.938	48.303	15.740	26.659
<i>Margem Bruta</i>	<i>18,5%</i>	<i>16,8%</i>	<i>15,7%</i>	<i>6,0%</i>	<i>11,7%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>32,9%</i>	<i>26,9%</i>	<i>29,9%</i>	<i>14,8%</i>	<i>29,1%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(37.800)	(14.132)	(17.464)	(34.289)	(37.988)
Comerciais	(12.187)	(14.550)	(13.435)	(14.006)	(12.512)
Gerais e Administrativas	(17.672)	(25.200)	(20.540)	(20.907)	(16.797)
Remuneração da Administração					
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(7.941)	25.618	16.511	624	(8.679)
Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	5.439	42.806	30.839	(18.549)	(11.329)
Resultado das Participações Societárias	24	(53)	11	2.224	(92)
Resultado Financeiro	(14.603)	(14.801)	(16.240)	2.212	(8.362)
Despesas Financeiras	(17.454)	(17.684)	(20.597)	(2.758)	(14.978)
Receitas Financeiras	2.851	2.883	4.357	4.970	6.616
Lucro antes do IRPJ e CSLL	(9.140)	27.952	14.610	(14.113)	(19.783)
IRPJ e CSLL	(3.806)	(6.898)	(6.805)	(6.102)	(4.693)
Lucro (Prejuízo) Líquido antes da participação dos minoritários	(12.946)	21.054	7.805	(20.215)	(24.476)
Participação de minoritários	(9.824)	(11.086)	(8.907)	(31.774)	(3.981)
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(22.770)	9.968	(1.102)	(51.989)	(28.457)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-9,8%</i>	<i>2,9%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-20,0%</i>	<i>-12,5%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>-5,5%</i>	<i>6,2%</i>	<i>2,5%</i>	<i>-7,8%</i>	<i>-10,7%</i>

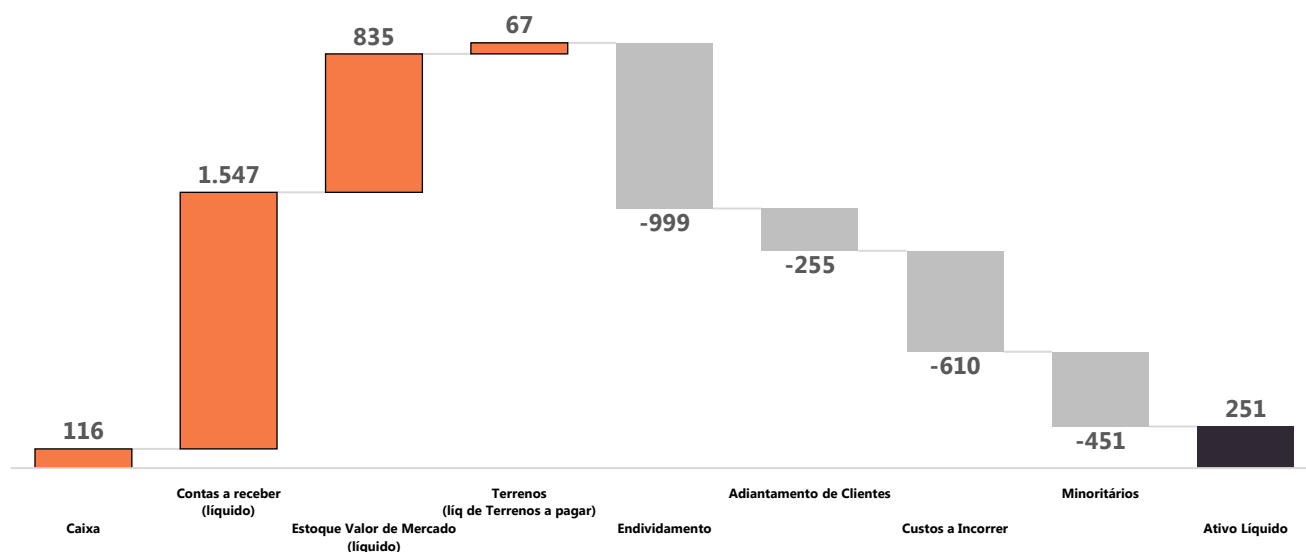
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial - Consolidado

ATIVO (R\$ 000)	31/12/2024	31/03/2025
Caixa e equivalentes de caixa	147.426	116.206
Contas a receber de clientes	471.434	526.261
Estoque de imóveis a comercializar	967.901	941.659
Adiantamentos diversos	7.740	11.626
Impostos diferidos a recuperar	9.891	7.211
Despesas antecipadas	14.661	14.806
Outros créditos	5.075	7.877
Ativo Circulante	1.624.128	1.625.646
Contas a receber de clientes	253.611	203.044
Créditos com Coligadas	100.812	102.684
Despesas antecipadas	1.509	1.432
Outros créditos	570	581
Investimentos em controladas coligadas	6.181	5.914
Propriedade para Investimento	39.778	39.778
Imobilizado	21.831	18.508
Intangível	2.192	1.915
Ativo Não Circulante	426.484	373.856
Total do Ativo	2.050.612	1.999.502
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2024	31/03/2025
Fornecedores	60.198	90.569
Empréstimos e financiamentos	192.267	243.883
Contas a pagar por aquisição de imóveis	67.932	63.085
Impostos, taxas e contribuições a recolher	9.753	13.778
Provisões sociais	3.566	3.354
Obrigações com Coligadas	78.313	40.427
Adiantamento de clientes	204.339	137.242
Impostos e contribuições diferidos	10.440	11.294
Garantias financeiras	57.184	43.147
Compromissos contratuais	204.359	254.286
Passivo Circulante	888.351	901.065
Empréstimos e financiamentos	797.710	754.772
Impostos e contribuições diferidos	11.279	8.122
Adiantamento de clientes	131.684	117.944
Obrigações com Coligadas	9.269	28.810
Provisão para riscos	5.423	6.350
Passivo Não Circulante	955.365	915.998
Capital social	1.000	1.000
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(40.136)	(68.593)
Pat. Líq. atribuível a proprietários da controladora	(42.111)	(70.568)
Participação dos não controladores	249.007	253.007
Patrimônio Líquido	206.896	182.439
Passivo e Patrimônio Total	2.050.612	1.999.502

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA	2024	1T25
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	19.310	(19.783)
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>		
Resultado de equivalência patrimonial	(2.206)	92
Ajuste a valor presente	6.917	(463)
Imposto de recolhimento diferido	(59)	(1.197)
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	135.398	36.541
Depreciações, amortizações e baixas	6.581	4.948
Provisão para riscos e reversões	1.608	927
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	569	-
Outros resultados nos investimentos	(38.741)	175
Constituição da provisão para distratos e PECLD	2.693	(484)
Redução ao valor recuperável	(4.301)	(334)
Mensuração de valor justo propriedade para Investimento	(20.684)	-
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>		
Contas a receber de clientes	(108.551)	(3.313)
Estoque de imóveis a comercializar	46.152	28.670
Impostos a recuperar	(6.245)	2.680
Partes relacionadas	80.823	(7.775)
Outros créditos	(1.331)	(2.813)
Despesas antecipadas	(6.806)	(68)
Adiantamentos diversos	(2.992)	(3.886)
Fornecedores	(1.385)	30.371
Terrenos a pagar	64.062	(4.847)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	1.444	2.919
Adiantamentos de clientes	5.378	(80.837)
Conta corrente de consórcios	(38.629)	-
Provisões sociais	(78)	(212)
Outras contas a pagar	38.141	(14.037)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	177.068	(32.726)
Juros pagos	(136.166)	(33.028)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(23.611)	(4.693)
Fluxo de Caixa Operacional	(159.777)	(37.721)
Aumento de capital de controladas	39.371	-
Redução de capital de controladas	(5.325)	(1.350)
Caixa restrito	1.010	-
Partes relacionadas	(73.503)	(12.442)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(4.413)	(1.348)
Dividendos recebidos de controladas	(32.406)	(8.121)
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(75.266)	(23.261)
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>	637.257	87.927
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(660.310)	(84.856)
Redução de capital	(77.325)	-
Compromissos Contratuais	168.112	49.927
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	45.911	9.490
Recompra de Minoritários	(16.374)	-
Dividendos distribuídos	(2.414)	-
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	94.857	62.488
Aumento (Redução) do Caixa	36.882	(31.220)
Caixa Inicial	110.544	147.426
Caixa Final	147.426	116.206

ANEXO 4 – NAV



ATIVO LÍQUIDO 31/03/2025

Disponibilidade e aplicações financeiras	116.206
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(998.655)
Endividamento líquido	(882.449)
Contas a receber de clientes on-balance	729.304
Contas a receber de clientes off-balance	873.404
Adiantamento de promitentes	(100.261)
Adiantamento de permuta	(108.761)
Adiantamento de Clientes - Permuta Financeira	(46.163)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(55.747)
Obrigações de construção de imóveis	(609.534)
Contas a receber de clientes líquido	682.242
Unidades em estoque a valor de mercado	1.516.005
Compromissos Contratuais	(254.286)
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(60.640)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(366.381)
Estoque líquido	834.698
Estoque de terrenos + PPI	130.169
Dívida de terrenos	(63.085)
Terrenos	67.084
Participação de minoritários	(456.648)
Participação de minoritários	(456.648)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	5.914
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	5.914
Ativo líquido	250.841

Sobre a Empresa

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

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

Aviso Legal

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Companhia não prestaram durante o trimestre findo em 31 de março de 2025 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Relatório sobre a revisão de Informações Trimestrais (ITR)

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

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”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 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 findo naquela data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 (R4)– Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4)– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*” 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). A 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 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 a NBC TG 21 (R4) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Conclusão sobre as informações 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 a NBC TG 21 (R4) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia 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 da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. 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 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes examinados e revisados por outro auditor independente

Os valores correspondentes do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, sem modificação, com data de 31 de março de 2025. Os valores correspondentes às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, apresentados para fins de comparação, foram revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatório sobre a revisão de informações trimestrais, sem modificação, com data de 15 de maio de 2024.

São Paulo, 04 de junho de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	882	1.752	116.206	147.426
Contas a receber de clientes	4	151	2.399	526.261	471.434
Estoque de imóveis a comercializar	5	-	-	941.659	967.901
Adiantamentos diversos	6	1.622	1.577	11.626	7.740
Impostos a recuperar		708	615	7.211	9.891
Despesas antecipadas	7	260	208	14.806	14.661
Outros créditos	8	-	77	7.877	5.075
Total do ativo circulante		3.623	6.628	1.625.646	1.624.128
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	-	203.044	253.611
Partes relacionadas	9	32.648	37.973	102.684	100.812
Despesas antecipadas	7	-	6	1.432	1.509
Outros créditos	8	-	-	581	570
Investimentos	10	277.046	281.279	5.914	6.181
Propriedade para Investimento	11	-	-	39.778	39.778
Imobilizado	12	2.920	3.320	18.508	21.831
Intangível		72	125	1.915	2.192
Total do ativo não circulante		312.686	322.703	373.856	426.484
Total do ativo		316.309	329.331	1.999.502	2.050.612

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

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Fornecedores	-	1.125	1.108	90.569	60.198
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	27.334	9.614	243.883	192.267
Terrenos a pagar	14	-	-	63.085	67.932
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	82	111	13.778	9.753
Provisões sociais	-	2.177	2.214	3.354	3.566
Adiantamentos de clientes	15	-	-	137.242	204.339
Impostos diferidos	17	-	-	11.294	10.440
Partes relacionadas	9	48.308	70.886	40.427	78.313
Outras contas a pagar	18	12.321	25.568	43.147	57.184
Compromissos contratuais	19	-	-	254.286	204.359
Total do passivo circulante		91.347	109.501	901.065	888.351
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	109.899	126.820	754.772	797.710
Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	10	50.619	33.108	-	-
Impostos diferidos	17	-	-	8.122	11.279
Adiantamento de clientes	15	-	-	117.944	131.684
Partes relacionadas	9	134.481	101.695	28.810	9.269
Provisão para riscos processuais	16	531	318	6.350	5.423
Total do passivo não circulante		295.530	261.941	915.998	955.365
Patrimônio líquido					
Capital social	20.1	1.000	1.000	1.000	1.000
Transações de capital	-	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Prejuízos acumulados	-	(68.593)	(40.136)	(68.593)	(40.136)
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		(70.568)	(42.111)	(70.568)	(42.111)
Participação de não controladores	-	-	-	253.007	249.007
Total do patrimônio líquido		(70.568)	(42.111)	182.439	206.896
Total do passivo e do patrimônio líquido		316.309	329.331	1.999.502	2.050.612

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

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do resultado individuais
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024

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

	Notas	Controladora	
		31/03/2025	31/03/2024
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	22	(10.061)	(13.424)
Despesas comerciais	22	(183)	(577)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(14.358)	(4.132)
Outras receitas e despesas, líquidas	-	349	773
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(24.253)	(17.360)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	23	4	88
Despesas financeiras	23	(4.208)	(5.498)
		(4.204)	(5.410)
(Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(28.457)	(22.770)
Imposto de renda e da contribuição social	24	-	-
(Prejuízo) do exercício		(28.457)	(22.770)
Prejuízo básico e diluído por ação			
Ações em circulação	20.2	31.564	32.317
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	20.2	(0,90)	(0,70)

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

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do resultado consolidadas
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024

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

	Notas	Consolidado	
		31/03/2025	31/03/2024
Receita líquida	21	227.858	233.283
Custo de vendas e serviços prestados	22	(201.199)	(190.044)
Lucro bruto		26.659	43.239
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	22	(16.797)	(17.672)
Despesas comerciais	22	(12.512)	(12.187)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	10	(312)	-
Outros resultados com investimentos	10	(175)	(7.892)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(92)	24
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	-	(8.192)	(49)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(11.421)	5.463
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	23	6.616	2.851
Despesas financeiras	23	(14.978)	(17.454)
		(8.362)	(14.603)
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(19.783)	(9.140)
Imposto de renda e da contribuição social	24	(4.693)	(3.806)
Prejuízo) do exercício		(24.476)	(12.946)
Prejuízo) do exercício atribuível a			
Proprietários da controladora		(28.457)	(22.770)
Participação de não controladores		3.981	9.824

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

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
(Prejuízo) do exercício	(28.457)	(22.770)	(24.476)	(12.946)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(28.457)	(22.770)	(24.476)	(12.946)
Total do resultado abrangente do exercício atribuível a				
Proprietários da controladora	-	-	(28.457)	(22.770)
Participação de não controladores	-	-	3.981	9.824

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

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

	Capital social subscrito	Reserva de capital		Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
		Transações de capital	Ágio na emissão de ações	Reserva legal	Reserva de lucros				
Saldo em 31 de dezembro de 2023	75.348	(2.975)	-	2.155	42.952	-	117.480	179.236	296.716
Aumento e integralização de capital	2.977	-	-	-	(2.977)	-	-	-	-
Recursos capitalizáveis	-	-	-	-	-	-	-	45.911	45.911
Redução de capital	(77.325)	-	-	-	-	-	(77.325)	(5.325)	(82.650)
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	(16.374)	-	-	-	(16.374)	-	(16.374)
Cancelamento ações em tesouraria	-	-	16.374	-	(16.374)	-	-	-	-
(Prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	(65.892)	(65.892)	61.591	(4.301)
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	(32.406)	(32.406)
Absorção de reserva legal	-	-	-	(2.155)	2.155	-	-	-	-
Absorção de reserva de lucros	-	-	-	-	(25.756)	25.756	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.000	(2.975)	-	-	-	(40.136)	(42.111)	249.007	206.896
Recursos capitalizáveis	-	-	-	-	-	-	-	9.400	9.400
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	(1.350)	(1.350)
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	(8.121)	(8.121)
(Prejuízo) do período	-	-	-	-	-	(28.457)	(28.457)	3.981	(24.476)
Saldo em 31 de março de 2025	1.000	(2.975)	-	-	-	(68.593)	(70.549)	253.007	182.439

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

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(28.457)	(22.770)	(19.783)	(9.140)
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	14.358	4.132	92	2.295
Ajuste a valor presente	-	-	(463)	1.046
Imposto de recolhimento diferido	-	-	(1.197)	511
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos líquidos	3.565	4.033	36.541	34.408
Depreciações, amortizações e baixas	400	129	4.948	289
Provisão para riscos e reversões	213	21	927	238
Outros resultados nos investimentos	-	-	175	(48)
Constituição da provisão para distratos	-	-	(484)	(1.459)
Redução ao valor recuperável	-	-	(334)	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais				
Contas a receber de clientes	2.248	-	(3.313)	10.775
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	28.670	(8.377)
Impostos a recuperar	(93)	(87)	2.680	(1.168)
Partes relacionadas	9.573	5.078	(7.775)	(26.101)
Outros créditos	77	(766)	(2.813)	(2.622)
Despesas antecipadas	(46)	115	(68)	(2.426)
Adiantamentos diversos	(45)	(93)	(3.886)	(16.708)
Aumento (redução) nos passivos operacionais				
Fornecedores	17	(88)	30.371	(5.503)
Terrenos a pagar	-	-	(4.847)	(378)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	(29)	(292)	2.919	(4.804)
Adiantamentos de clientes	-	-	(80.837)	(1.375)
Conta corrente de consórcios	-	-	-	(23.367)
Provisões sociais	(37)	(57)	(212)	80
Outras contas a pagar	(13.247)	2.415	(14.037)	-
Caixa aplicado nas operações	(11.503)	(8.230)	(32.726)	(53.834)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(4.693)	-
Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	(5.466)	-	(33.028)	(34.491)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades operacionais	(16.969)	(8.230)	(70.447)	(88.325)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Movimentações no capital de controladas	16.973	3.732	-	-
Redução de capital de controladas	(150)	-	(1.350)	-
Partes relacionadas	5.960	-	(12.442)	54.048
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	53	(224)	(1.348)	-
Dividendos recebidos de controladas	(7.343)	-	(8.121)	-
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades de investimento	15.493	3.508	(23.261)	54.048
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	1.486	(1.998)	87.927	134.147
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(880)	(5.875)	(84.856)	(136.754)
Compromissos contratuais	-	-	49.927	-
Redução de capital	-	-	-	(505)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	-	-	9.490	36.454
Dividendos distribuídos	-	-	-	(18.557)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades de financiamento	606	(7.873)	62.488	14.785
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalente de caixa	(870)	(12.595)	(31.220)	(19.492)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	1.752	16.867	147.426	110.544
No fim do período	882	4.272	116.206	91.052
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(870)	(12.595)	(31.220)	(19.492)

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

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	692	860	233.144	251.976
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	-	-	(201.199)	(189.263)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(3.605)	(5.733)	(7.566)	(26.250)
Despesas comerciais	(183)	(577)	(12.512)	(12.187)
	(3.788)	(6.310)	(221.277)	(227.700)
Valor adicionado bruto	(3.096)	(5.450)	11.867	24.276
Retenções				
Depreciações e amortizações	(441)	(128)	(825)	(289)
	(441)	(128)	(825)	(289)
Valor adicionado produzido pela companhia	(3.537)	(5.578)	11.042	23.987
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(14.358)	(4.132)	(92)	(24)
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-	-	(312)	-
Outros resultados nos investimentos	-	-	(175)	(49)
Outras despesas	(244)	-	(8.192)	1.692
Receitas financeiras - incluindo variações monetárias	4	87	6.616	3.026
	(14.598)	(4.045)	(2.155)	4.645
Valor adicionado total a distribuir	(18.135)	(9.623)	8.887	28.632
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e benefícios	3.021	4.646	4.901	6.732
FCTS	209	201	311	329
Remuneração da Administração	1.509	1.303	1.509	1.303
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos municipais	35	31	364	273
Impostos federais	911	940	10.651	5.144
Despesas financeiras - incluindo variações monetárias	4.208	5.497	14.978	17.454
Remuneração do capital de terceiros				
Aluguéis	429	528	649	519
Remuneração do capital próprio				
Participação de acionistas não controladores no resultado	-	-	3.981	9.824
(prejuízo) incorrido	(28.457)	(22.769)	(28.457)	(12.946)
	(18.135)	(9.623)	8.887	28.632

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

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 10. A Companhia é registrada atualmente na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) na categoria A.

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das informações contábeis intermediárias e políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem:

a) As informações contábeis intermediárias individuais da controladora que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e estão identificadas como “Controladora”;

b) As informações contábeis intermediárias consolidadas que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e estão identificadas como “Consolidado”.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM 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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Resolução CVM nº 199, de 09 de fevereiro de 2024, NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias e às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados líquidos da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações contábeis intermediárias, o resumo das principais práticas contábeis e as informações relacionadas ao uso de estimativas e julgamentos, não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, disponibilizados no dia 31 de março de 2025 nos seguintes websites: www.cvm.gov.br e www.ri.youinc.com.br.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis divulgadas nas notas explicativas nº 2 das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

As informações contábeis 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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na Nota Explicativa nº 13, na data da emissão dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para emissão e divulgação em 04 de junho de 2025.

2.2. Base de consolidação

(i) As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as informações contábeis intermediárias da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 31 de março de 2025. O controle é obtido quando a Companhia:

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

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

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

Nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

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

2.4. Outras normas, revisões e interpretações

As seguintes normas ou alterações, emitidas e/ou revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 1º de janeiro de 2025.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025

- **Alterações IAS 21/CPC 02 (R3) – Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações financeiras**

As modificações implementadas exigirão informações mais úteis sobre quando uma determinada moeda não puder ser trocada por outra. As alterações entrarão em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025 e não se aplicam à Companhia.

• **Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) – Demonstrações financeiras consolidadas**

Não são esperados impactos relevantes nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia em decorrências das alterações propostas.

• **IFRS S1 e IFRS S2**

Resolução CVM No 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board* (ISSB). Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

• **IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras**

As alterações propostas têm por objetivo dar maior consistência na apresentação e divulgação das demonstrações financeiras, por meio de informações que possam permitir aos investidores uma melhor base para analisar e comparar o desempenho das empresas. Entre as principais alterações, estão: **(i)** novas categorias e subtópicos na demonstração dos resultados: operacional, investimento e financiamento; **(ii)** divulgação em notas explicativas sobre métricas não contábeis (EBITDA); e **(iii)** apresentação das despesas operacionais especificadas por natureza. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027.

• **OCPC 10 – Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras**

A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidênciação a serem observados pelas entidades na origem ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025

Além destas, a Companhia não identificou outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que estejam em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma outra norma.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	744	1.672	42.924	33.407
Aplicações financeiras (a)	138	80	73.282	114.019
Total caixa e equivalentes de caixa	882	1.752	116.206	147.426

(a) A Companhia possui aplicações financeiras de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudanças nos montantes esperados no resgate, estão remuneradas à taxa média 99,59% a 100% do CDI.

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Clientes por incorporação de imóveis em construção (a)	526.907	636.622
Clientes por incorporação de imóveis concluídos	229.922	115.886
(-) Ajuste a valor presente (b)	(17.497)	(17.960)
(-) Provisão para distrato	(10.027)	(9.503)
Total	729.305	725.045
Circulante	526.261	471.434
Não circulante	203.044	253.611

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

(b) Os valores registrados de ajuste a valor presente são referentes apenas as unidades vendidas, sem impacto nas provisões de distratos. A taxa média anual utilizada foi de 6,05% (6,05% em 31 de dezembro de 2024). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no período findo em 31 de março de 2025 R\$ (463) (R\$ 1.046 em 31 de março de 2024).

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por venda de imóveis de incorporação imobiliária em 31 de março de 2025 e de 31 de dezembro de 2024:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer	625.529	651.858
Vencidos	103.776	73.187
Até 30 dias	78.224	49.574
Entre 31 e 60 dias	6.990	3.570
Entre 61 e 90 dias	1.774	2.879
Acima de 90 dias	16.788	17.164
Total	729.305	725.045

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2025 e de 31 de dezembro de 2024, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
2026	113.371	182.456
2027	89.673	70.955
2028	-	200
Total	203.044	253.611

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber de clientes		
Com alienação fiduciária	633.274	672.424
Sem alienação fiduciária	96.031	52.621
Total	729.305	725.045
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	86,83%	92,74%

Em 31 de março de 2025, do total de títulos vencidos, 86,83% (92,74% em 31 de dezembro de 2024) refere-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

Movimentação das provisões para distratos

A provisão para distratos teve as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(9.503)	(4.351)
Adições	(4.739)	(15.527)
Reversões	4.215	10.375
Saldo final	(10.027)	(9.503)

Para cobrir riscos de a carteira não ser realizada, a administração teve uma provisão para distratos nos empreendimentos concluídos com recebíveis vencidos acima de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato, com um complemento de provisão no montante de R\$ 524 em 31 de março de 2025 (provisão de R\$ 5.152 em dezembro de 2024).

4.1. Operação de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os saldos totais das operações de incorporação imobiliária das unidades já vendidas, que incluem os montantes já refletidos e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não refletidos, em virtude do critério de reconhecimento da receita mencionado na Nota Explicativa nº 2.8.1 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referente ao exercício findo em às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, são demonstrados a seguir:

Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Ativo circulante		
Contas a receber - % incorrido	526.261	443.078
Contas a receber - % a apropriar	117.891	124.178
Total	644.152	567.256
Não circulante		
Contas a receber - % incorrido	203.044	281.967
Contas a receber - % a apropriar	620.292	603.560
Total	823.336	885.527

Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas até 31 de março de 2025, cujo montante é de R\$ 692.675 (R\$ 716.602 em 31 de dezembro de 2024). Vide Nota Explicativa nº 29 para maiores detalhes.

5. Estoque de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos (a)	201.349	121.245
Imóveis em construção (a)	585.878	672.429
Terreno para novas obras (b)	104.564	131.949
Custos de formação (c)	7.546	5.719
Encargos financeiros (d)	41.689	36.013
Adiantamentos para aquisição de terrenos (e)	633	526
Adiantamento para fornecedores - Obra (f)	-	354
Redução ao valor recuperável (g)	-	(334)
Total	941.659	967.901

(a) O saldo de imóveis em construção e concluídos sofreram adição decorrentes da provisão para distratos no montante de R\$ 1.479 (adição de R\$ 5.103 em 31 de dezembro de 2024). As unidades que compõem a provisão de distratos somente estarão disponíveis para venda no momento da realização de seu cancelamento.

(b) Os valores referem-se a terrenos que foram adquiridos com o propósito para incorporação em 2025.

(c) Os custos de formação consistem, basicamente, em gastos com demolição, escrituração, aprovação, planejamento e arquitetura, entre outros.

(d) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente ao financiamento para produção. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno.

(e) Valores referem-se à aquisição de terrenos à título de sinal dos quais ainda não foram superadas as cláusulas resolutivas que tornam os terrenos aptos para a incorporação.

(f) Refere-se à modificação da tipologia do projeto You, Ibis São Caetano, de hotel para residencial durante o exercício de 2021 e personalização e conclusão para as unidades do projeto Core Pinheiros Hotel.

(g) Em 31 de março de 2025, a Companhia identificou a necessidade de reversão do montante da redução ao valor recuperável, correspondente às unidades em estoque da SPE Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., entregue em 08 de janeiro de 2019 (Constituição de redução a valor recuperável de (R\$ 334) no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

6. Adiantamentos diversos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores	673	669	8.629	5.661
Outros adiantamentos	949	908	2.997	2.079
Total	1.622	1.577	11.626	7.740

7. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Seguros a apropriar	260	214	3.547	3.352
Despesas antecipadas	-	-	2.712	2.712
Despesas antecipadas CRI	-	-	6.627	6.380
Comissão sobre vendas	-	-	2.954	2.939
Taxa Sales	-	-	398	787
Total	260	214	16.238	16.170
Circulante	260	208	14.806	14.661
Não circulante	-	6	1.432	1.509

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Depósitos judiciais	-	-	754	742
Outros créditos	-	77	7.704	4.894
Realização de cotas de participações (*)	-	-	-	9
Total	-	77	8.458	5.645
Circulante	-	77	7.877	5.075
Não circulante	-	-	581	570

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

9. Partes relacionadas

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

	Controladora - Ativo	
	31/03/2025	31/12/2024
Prospect Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.285	437
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	969	966
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	146	146
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	13	13
Gold Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	30	3
Lion Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	78	675
Alvorada Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	69	53
You 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	29	27
YP III Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	3	3
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.237	1.215
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.062	2.600
Symbol Participações S.A. (a)	523	-
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3	-
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.063	180
You Inc Construções e Participações Ltda. (a)	402	-
Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	7	7
Salis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	30	-
Ministro Gabriel Ltda. (a)	5	1
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3.122	4.732
Hillux Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	7	-

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora - Ativo	
	31/03/2025	31/12/2024
Seul Empreendimento Imobiliário (a)	9	-
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	2.470	-
You - Projeto S - MEPL (d)	1.011	-
You - Projeto S - BAPL (d)	474	-
SCP - Sergipe (d)	1.663	-
Alameda Santos V - ID (d)	348	396
You - Projeto C IV - SC (d)	150	20
Alameda Santos I - JS (d)	1.292	1.017
Alameda Santos I - MMS (d)	1.316	1.017
You - Baronesa ITU I - RE (d)	380	-
You - Oscar Freire II - ID (d)	568	-
You - Baronesa de ITU II - ID (d)	469	59
GJ32 SPE S.A. SCP Verso (d)	3.136	3.372
You - Baronesa de itu III - RNT (d)	123	-
BARO SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	1.913	1.548
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	150
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	145
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	5.153
Harmonia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	880
Hom,Inc Participações S.A. (a)	-	5.174
Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	80
You - Projeto S III - ID (d)	-	1.663
You - Projeto S II - MEPL (d)	-	940
You - Projeto S I - BAPL (d)	-	474
You - Oscar Freire I - ID (d)	-	323
You - Baronesa ITU I - RES (d)	-	236
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	360
Outros	5.243	3.908
Não circulante	32.648	37.973

	Controladora - passivo	
	31/03/2025	31/12/2024
You 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	129	129
YP Real State (a)	593	593
YP II Real Estate Empreendimento e Participação (a)	15	83
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	896	736
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	472	472
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	63	63
You Masb Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	33	34
Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	193	194
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	180	180
Style Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	286	286
Onyx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	611	611
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	36	40
You Intermediação Imobiliária Ltda. (a)	1.229	-
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	3.985	3.985
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	454	454
Toquio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	447	682
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	19.128	19.128
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.199	379
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	464	-
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.468	3.060
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	140	-

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora - passivo	
	31/03/2025	31/12/2024
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3.307	2.154
Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.999	7.207
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.684	13.497
Stronger Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	540	676
Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	7.758	3.451
Home You Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	237	237
Alameda Santos II - GPI (d)	2.286	2.533
Peterhof YL Empreendimentos (a)	4.198	3.837
You - Projeto C I - CL (d)	1.269	1.603
Alameda Santos IV - MEIL (d)	343	390
You - Projeto C III - MASC (d)	286	415
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	59	278
SCP YOU - Gaivota SCP (d)	3.915	4.757
Tamarindo Empreendimento Imobiliário (a)	5.204	9.486
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	7	52
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	363	353
You - Oscar Freire VI - VS (d)	53	238
Bariloche - VM (d)	2.912	3.055
GJ 32 SPE S.A. SCP ART (d)	3.932	3.687
Bariloche - AGM (d)	2.514	2.612
Bariloche - EC LLC (d)	4.011	3.942
You - Capote Valente - CV 408 (d)	4.046	4.943
Harmonia SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	985	1.033
Blaze Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	13.408	16.779
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6.482	-
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	14.755	4.080
Hom, Inc Participações S.A. (a)	21.422	-
Harmonia Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.982	1.106
Arthur Prado I SCP - VS (d)	1.012	1.161
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	5.268	5.611
Pinheiros I SCP - RMN (d)	2.022	1.994
Gilberto Sabino I SCP - RMN (d)	1.282	1.252
You - Silvânia I SCP - RMN (d)	5.044	5.014
Platanar Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6.607	7.116
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6.573	5.500
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	12.003	6.989
You Inc Construções e Engenharia Ltda. (a)	-	1.453
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	160
Symbol Participações S.A. (a)	-	12.792
Salis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	11
You - Baronesa de Itu III - RNT (d)	-	18
Total	182.789	172.581
Circulante	48.308	70.886
Não circulante	134.481	101.695

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado - ativo	
	31/03/2025	31/12/2024
Tibério Construtora (b)	1.175	1.175
Palladin Yi Homes Investors [BR] Lic (b)	3.211	3.211
Masb Desenvol. Imob. S.A. (b)	2	2
NK 308 Empreendimento e Participações S.A. (b)	13.302	9.728
Concord Incorporadora Imob. Ltda. (b)	24	25
NISS (b)	189	189
I.B.J.S.P.E. Empreendimento Imobiliário (b)	771	641
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	7.128	6.815
HYINC Participações Ltda. (b)	50	50
Piraíba Empreendimentos e Participações Ltd (b)	40	40
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora (b)	2.401	1.556
CV Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	400	400
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda. (d)	2.337	2.362
Tambaqui Participações SPE Ltda. (d)	390	390
RB Capital Realty IV (b)	7.214	6.800
RB Capital Residencial III Empreend. Imob. (b)	8.817	8.311
Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	1.437	500
José Antonio Godoi (b)	311	311
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (b)	5.378	4.500
Kallas Arkhes Inc e Construções Ltda. (b)	958	779
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	2.470	-
You - Projeto S - MEPL (d)	1.011	940
You - Projeto S - BAPL (d)	474	474
SCP - Sergipe (d)	1.663	1.663
Alameda Santos V - ID (d)	1.507	1.794
You - Projeto C IV - SC (d)	150	20
Alameda Santos I - JS (d)	2.756	2.782
Alameda Santos I - MMS (d)	2.780	2.782
You - Baronesa ITU I - RE (d)	380	238
You - Oscar Freire II - ID (d)	568	323
You - Baronesa de ITU II - ID (d)	469	62
GJ32 SPE S.A. SCP VERSO (d)	8.933	10.363
You - Baronesa de itu III - RNT (d)	123	5.979
Vista Madalena SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	3.806	2.977
BARO SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	1.913	1.594
Alameda Santos II - GPI (d)	1.799	2.217
Alameda Santos IV - MEIL (d)	580	699
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	31	-
SCP YOU - Gaivota SCP (d)	4.052	4.894
You - Oscar Freire I - ID (d)	509	484
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	102	97
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	204	194
You - Oscar Freire VI - VS (d)	306	291
GJ 32 SPE S.A. SCP ART (d)	246	2
Bariloche - VM (d)	1.223	1.162
Bariloche - AGM (d)	1.047	996
Bariloche - EC LLC (d)	1.402	1.333
You - Capote Valente - CV 408 (d)	410	1.033
Harmonia SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	2.362	3.889
Arthur Prado I SCP - VS (d)	805	765
Pinheiros I SCP - RMN (d)	597	569

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado - ativo	
	31/03/2025	31/12/2024
Gilberto Sabino I SCP - RMN (d)	1.012	982
You - Silvânia I SCP - RMN (d)	1.459	1.429
Não circulante	102.684	100.812

	Consolidado - passivo	
	31/03/2025	31/12/2024
VRE D2 S.A. (b)	223	-
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	27	767
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	8	40
CV Real Estate Empreendimentos e Participações (b)	-	900
Tiberio Participações Ltda. (b)	8	314
Concord Inc Imob Ltda. (b)	150	249
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	1.130	1.130
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (b)	180	180
P3BR Macuco Empreendimento (b)	20	10.655
Kallas Arkhes Inc e Construções Ltda. (b)	285	12.493
FARAY S/A (b)	5	-
I.B.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações S/A (b)	49	5
VR I Participações S.A. (b)	-	8
You - Cristiano Viana III - SK (d)	2.286	-
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	1.269	-
You - Cristiano Viana V - NW (d)	2.365	-
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	286	-
You - Oscar Freire VI - ACO (d)	59	-
You - Oscar Freire X - WP (d)	3.915	-
You - Oscar Freire XII - CD (d)	7	-
You - Afonso Celso II - DR (d)	363	-
You - Afonso Celso IV - IC (d)	53	-
You - Afonso Celso VII - RPV (d)	2.916	-
Alameda Santos III - DO (d)	3.932	-
You - Oscar Freire IV - RG (d)	2.514	-
You - Projeto C III - MASC (d)	4.095	414
You - Projeto C IV - SC (d)	4.130	-
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	4.505	278
SCP YOU - Gaivota SCP (d)	3.694	4.757
You - Projeto C I - CL (d)	3.404	1.603
Alameda Santos II - GPI (d)	3.219	2.533
You - Cristiano Viana - AFS (d)	2.831	-
You - Moema - ID (d)	12.335	-
You - Moema - RPV (d)	985	-
You - Oscar Freire VI - VS (d)	1.012	238
You - Baronesa ITU I - RES (d)	1.284	-
You - Oscar Freire II - MCDN (d)	5.044	-
You - Baronesa de ITU II - ID (d)	3	-
You - Baronesa de itu III - RNT (d)	1	18
BARO SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	46	-
Outros	599	3.908
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	-	52
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	-	353
Alameda Santos IV - MEIL (d)	-	390
GJ 32 SPE S.A. SCP ART (d)	-	3.687

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado - passivo	
	31/03/2025	31/12/2024
Bariloche - VM (d)	-	3.055
Bariloche - AGM (d)	-	2.612
Bariloche - EC LLC (d)	-	3.942
You - Capote Valente - CV 408 (d)	-	4.943
Macuco I SCP - MAE (d)	-	4.563
Macuco II SCP - MAS (d)	-	3.740
Macuco III SCP - WJA (d)	-	3.260
Macuco IV SCP - APRSF (d)	-	3.260
Macuco SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	-	3.064
Arthur Prado I SCP - VS (d)	-	1.161
Pinheiros I SCP - RMN (d)	-	1.994
Gilberto Sabino I SCP - RMN (d)	-	1.252
You - Silvânia I SCP - RMN (d)	-	5.014
Harmonia SCP - VLR 01 SPE S.A. (d)	-	750
Total	69.237	87.582
Circulante	40.427	78.313
Não circulante	28.810	9.269

(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 sujeitas 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.

Em 31 de março de 2025, 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

- Zúrique Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Moçambique Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Libra Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Tailândia Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Absol Empreendimento Imobiliário S.A.

Controladas diretas com obras em andamento

- Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda.;

- Harmonia Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Arenal Empreendimento Imobiliário S.A.

b) Remuneração anual Global dos administradores

Em 31 de março de 2025, a remuneração dos administradores foi de R\$ 1.509 (R\$ 1.303 em 31 de março de 2024), classificada na rubrica “Despesas gerais e administrativas” nas demonstrações do resultado.

Em Assembleia Geral Ordinária foi definido o limite para a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o período a findar em 31 de dezembro de 2025 em R\$ 6.416 (R\$ 10.500 em 31 de dezembro de 2024).

c) Remuneração por taxas de gerenciamento e administração

Durante o período findo em 31 de março de 2025, a Companhia recebeu das controladas R\$ 692 (R\$ 860 em 31 de março de 2023) relativos à taxa de administração correspondente aos custos administrativos e de gerenciamento dos projetos em andamento.

10. Investimento

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Investimentos diretos (a)	172.717	192.234
Investimentos indiretos - SCP (b)	27.632	31.952
Encargos financeiros controladora (*)	26.078	23.985
Total	226.427	248.171
Investimentos	277.046	281.279
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(50.619)	(33.108)

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Investimentos diretos

	Participação direta - %				Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	31/03/2025	31/12/2024	Ativo	Passivo					31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
	YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	30,00	3.600					1.911	4.736	1.605	-
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	22,16	22,16	13.566	2.630	1.866	5.368	-	(82)	(18)	(280)	1.190	1.208
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	30,00	2.400	521	-	1.953	-	15	5	32	586	581
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	33,33	33,33	29	29	94	(1)	-	(4)	(1)	(1)	-	1
You Masb Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,67	16,67	84	4	10	80	-	(1)	-	(1)	13	13
Prospect's Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	8.818	3.511	9.123	5.307	-	(121)	(121)	(444)	5.307	5.428
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda.	35,00	35,00	384	6	2	378	-	-	-	(2)	132	133
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.	40,00	40,00	3.497	168	20.135	3.329	1.103	(454)	(182)	(3.622)	1.332	2.153
Violet Empreendimento Imobiliário Ltda.	55,00	55,00	876	8	297	868	-	-	-	(3)	478	478
You Intermediação Imobiliária Ltda.	94,00	88,00	8.098	5.028	283	3.069	4.551	902	848	2.974	2.885	2.038
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	75,00	75,00	-	32	232	(31)	-	-	-	(1)	(24)	(3)
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	75,00	75,00	2	93	415	(91)	-	(22)	(17)	(130)	(68)	(51)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	10,00	0,01	41.122	1.241	19.614	39.881	(12)	(203)	(20)	2.008	3.988	3.858
Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	99,99	99,99	-	1	35	(1)	-	(1)	(1)	(7)	(1)	-
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,00	5,51	10.044	850	11.276	9.194	-	(48)	(7)	(134)	1.379	1.386
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	40,00	22,51	905	201	2.553	704	273	3	1	(153)	282	440
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	49,90	49,90	6.541	3.363	284	3.345	-	167	83	158	1.669	1.844
Indigo Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00	30,00	675	970	10	(294)	-	(4)	(1)	(4)	(88)	(87)
Cyan Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00	30,00	636	147	637	489	-	2	-	(18)	147	146
Silver Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00	25,00	218	21	154	198	-	(4)	(1)	(15)	49	50
Joao Moura Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,00	15,00	304	417	1	(113)	-	(19)	(3)	(7)	(17)	(14)
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00	30,00	215	-	10	215	-	-	-	(2)	64	64
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	10,00	3,50	916	649	4.265	267	-	(15)	(2)	(17)	27	28
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,00	1,00	87	1	65	86	-	(3)	-	-	1	1
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	15,00	15,00	3	634	318	(631)	-	(9)	(1)	(60)	(95)	(93)

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %								Resultado de		Investimentos	
			Capital		Patrimônio	Receita	Lucro	equivalência				
	31/03/2025	31/12/2024	Ativo	Passivo	social	líquido	líquida	(prejuízo)	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,01	0,01	2	-	101	1	-	(4)	-	-	-	-
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	24,90	24,90	584	12	10	572	-	(1)	-	(5)	143	143
Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.	85,00	57,94	5.372	345	7.454	5.026	(519)	(19)	(16)	(70)	4.272	4.289
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	93,73	53,25	79	556	14.723	(477)	-	(60)	(56)	(150)	(447)	(1.016)
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	71,94	4.598	3.347	1.940	1.251	-	(245)	(245)	666	1.251	1.496
Create Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	91,72	4.325	-	10	4.325	-	(9)	(9)	2.022	4.325	4.334
Modernista YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	95,00	95,00	-	3	199	(3)	-	(3)	(3)	(8)	(3)	-
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	28,50	37,95	119.226	61.252	45.163	57.974	14.598	2.361	673	3.239	16.522	19.925
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	1.158	582	9.381	576	-	(86)	(86)	(7.755)	576	662
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,10	50,10	8.750	910	7.533	7.840	2.242	(30)	(15)	162	3.928	3.943
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	84,49	5.053	5.601	2.331	(548)	390	(274)	(274)	(2.629)	(548)	(274)
Toquio Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,13	50,13	3.546	2.461	1.304	1.085	-	(237)	(119)	(118)	544	663
Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	23.088	21.086	7.185	2.002	5.455	(9)	(9)	(6.672)	2.002	2.009
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	7.054	7.964	9.417	(910)	2.096	(380)	(379)	(5.605)	(910)	(530)
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	5.910	5.703	10	207	1.095	(261)	(209)	(956)	166	375
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	13.466	14.503	13.221	(1.037)	4.288	(701)	(701)	(12.973)	(1.037)	(337)
Codi 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	55,00	55,00	39.833	13.169	23.766	26.663	21.712	2.623	1.443	2.094	14.665	13.222
Versailles YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	85,00	85,00	2.249	1.165	4.847	1.084	780	(308)	(262)	(1.533)	921	1.184
Salis YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	99,99	99,99	13	34	124	(21)	30	(30)	(30)	(12)	(21)	9
Defender Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda.	89,50	91,36	114.011	117.370	10	(3.358)	12.029	(1.166)	(1.044)	(1.971)	(3.006)	(1.962)
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	49.706	36.930	16.602	12.776	(547)	(781)	(781)	(7.344)	12.775	13.556
You Construções e Engenharia Ltda. (*)	100,00	100,00	930	1.756	9.082	(826)	1.265	(1.489)	(1.489)	(2.320)	(826)	663
Symbol Participações S.A.	100,00	100,00	281.595	314.612	10	(33.017)	34.386	(11.028)	(11.028)	(33.479)	(33.017)	(21.989)
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	70,00	61.420	47.913	6.964	13.507	1.989	(2.806)	(1.964)	(88)	9.455	11.419
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.	88,23	98,75	234.447	193.696	10	40.751	18.982	2.015	1.778	8.658	35.955	34.176
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.	77,50	97,50	41.373	40.140	10	1.232	11.682	1.222	947	3.486	955	8
Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.	72,10	97,50	94.134	94.319	10	(185)	11.277	(372)	(268)	303	(134)	134
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	70.385	78.450	2.010	(8.065)	8.763	(1.941)	(1.941)	(6.222)	(8.065)	(6.124)
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda.	57,00	100,00	49.666	22.838	19.010	26.828	5.165	1.343	765	8.086	15.292	15.291

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %								Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
			Ativo		Passivo		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	31/03/2025	31/12/2024
	31/03/2025	31/12/2024										
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	4	34	(4)	-	(4)	(4)	(3)	(4)	-
Manzanillo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50	100,00	123.981	122.161	825	1.820	13.709	(2.770)	(2.147)	(2.678)	1.411	3.558
Tamarindo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,49	100,00	130.564	111.636	10	(1.798)	(16)	(1.708)	(1.324)	492	(1.393)	(70)
Harmonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	-	98.673	73.239	25.633	25.434	3.327	(483)	(145)	1.004	7.630	8.568
Hom, Inc Participações S.A.	100,00	-	372.853	221.445	201	70.539	47.583	5.138	5.138	65.403	70.539	65.401
Ministro Gabriel SPE Ltda.	100,00	-	-	13	30.875	(13)	-	(13)	(13)	(34.116)	(13)	-
Oscar Freira Empreendimento	100,00	-	-	10	81	(10)	-	(10)	(10)	(78)	(10)	(80)
Seul Empreendimentos Imobiliários	100,00	-	417	420	-	(3)	-	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Platanar Empreendimentos Imobiliários	100,00	-	8.701	9.501	-	(800)	-	(416)	(416)	(383)	(800)	(383)
Aimberé Empreendimentos Imobiliários	100,00	-	27	118	17.480	(91)	-	-	-	(1)	(91)	(91)
Total									(13.664)	(31.345)	172.717	192.234
Investimentos									(14.358)	(31.347)	277.046	281.279
(*) Provisão para patrimônio líquido de controladas									694	2	(50.619)	(33.108)

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Investimentos indiretos - SCP

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Alameda Santos II - GPI Sociedade em Conta de Participação	2.029	2.447
Alameda Santos V - ID Sociedade em Conta de Participação	1.159	1.398
GJ 32 SPE S.A. SCP Verso	5.797	6.991
Projeto C Sociedade em Conta de Participação	(185)	(121)
Projeto C III - Sociedade em Conta de Participação	(84)	(55)
Projeto C IV - Sociedade em Conta de Participação	(84)	(55)
Gaivota SCP - Sociedade em Conta de Participação	4.052	4.894
You - Oscar Freire II - ID - Sociedade em Conta de Participação	509	484
Itu I - RS - Sociedade em Conta de Participação	(2)	2
Itu II - ID - Sociedade em Conta de Participação	(3)	3
Itu III - ID - Sociedade em Conta de Participação	(1)	1
You Inc - Baro Scp - Sociedade em Conta de Participação	(46)	47
Capote Valente Scp - Sociedade em Conta de Participação	410	1.033
You Inc - Scp Harmonia II - Sociedade em Conta de Participação	2.543	2.856
Humberto Primo I - Sociedade em Conta de Participação	31	-
You - Oscar Freire II - MASC - Sociedade em Conta de Participação	102	97
You - Oscar Freire VI - VS - Sociedade em Conta de Participação	306	291
Bariloche - VM - Sociedade em Conta de Participação	1.223	1.162
Bariloche - AGM - Sociedade em Conta de Participação	1.047	996
Bariloche - EC LLC - Sociedade em Conta de Participação	1.402	1.333
Macuco SCP - VLR 01 SPE S.A.	(225)	(11)
Macuco I SCP - MAE	(56)	(3)
Macuco II SCP - MAS	(45)	(2)
Macuco III SCP - WJA	(39)	(2)
Macuco IV SCP - APRSF	(39)	(2)
Gilberto Sabino I SCP - RMN	1.012	982
Pinheiros I SCP - RMN	597	569
Arthur Prado I SCP - VS	805	765
Alameda Santos I - JS	1.464	1.765
Alameda Santos I - MMS	1.464	1.765
You - Silvânia I SCP - RMN	1.459	1.431
Total	27.632	31.954

A movimentação dos investimentos para o período findo em 31 de março de 2025 foi como segue:

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	281.279	277.401
Adiantamentos para futuro aumento de capital e integralização de capital	17.618	45.398
Dividendos recebidos	(7.343)	(56.731)
Redução de capital social	(150)	(1.801)
Ganho na distribuição de dividendos desproporcionais	-	(90)
Ganho (perda) na alienação de participação societária (a)	-	10.992
Resultado de equivalência patrimonial	(14.358)	6.110
Saldo final	277.046	281.279

(a) No período findo de 31 de março de 2025, não houve alienação de participação nas SPEs.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Propriedade para investimento

A Companhia mantém como propriedade para investimento o total de 2 unidades no empreendimento Core Pinheiros Health, sendo consultório e centro médico, localizado em São Paulo. Em outubro de 2022, O centro médico foi alugado para o Hospital Israelita Albert Einstein:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Unidades concluídas para investimento	19.094	19.094
Avaliação valor justo de unidades concluídas para investimento	20.684	20.684
Total	39.778	39.778

Para atribuição do valor justo, foi utilizado o método comparativo de mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permite a determinação do valor levando em conta as diversas tendências e flutuações específicas do mercado imobiliário.

12. Imobilizado

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Custo		
Móveis e utensílios	1.518	1.518
Máquinas e equipamentos	364	364
Computadores e periféricos	1.932	1.932
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.864	1.864
Arrendamentos	4.772	4.772
Total	10.450	10.450
(-) Móveis e utensílios	(1.049)	(1.029)
(-) Máquinas e equipamentos	(213)	(205)
(-) Computadores e periféricos	(1.493)	(1.435)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.763)	(1.717)
(-) Arrendamentos	(3.012)	(2.744)
Total	(7.530)	(7.130)
Total	2.920	3.320

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Custo		
Móveis e utensílios	1.756	1.756
Máquinas e equipamentos	435	435
Computadores e periféricos	2.653	2.654
Estandes de vendas	34.830	33.205
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.098	2.097
Arrendamentos	7.144	7.144
Total	48.916	47.291
(-) Móveis e utensílios	(1.188)	(1.163)
(-) Máquinas e equipamentos	(260)	(251)
(-) Computadores e periféricos	(1.887)	(1.808)
(-) Estandes de vendas	(20.730)	(16.344)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.986)	(1.925)
(-) Arrendamentos	(4.357)	(3.969)
Total	(30.408)	(25.460)
Total	18.508	21.831

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

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

(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 referente a contratos de locação da sede da Companhia.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação do ativo imobilizado para o período findo em 31 de março de 2025 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	3.320	4.411
Adições	-	1.950
Baixas	-	(2.590)
Depreciações	(400)	(451)
Saldo final	2.920	3.320

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	21.831	26.134
Adições	1.634	16.388
Baixas	(9)	(2.590)
Depreciações	(4.948)	(18.101)
Saldo final	18.508	21.831

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxa média de juros	Garantias	Controladora		Consolidado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
a) Capital de giro (i)	6,87 a.a. + CDI	Aval PJ e PF; AF Imóveis	6.757	7.615	13.186	19.967
Capital de giro (i)	2,16 a.m. + CDI	Aval PJ e PF; AF Imóveis	3.410	1.999	10.908	5.917
Capital de giro (i)	SELIC + 1,00 a.m.	AF Unidades, CF Recebíveis, Aval;	-	-	18.261	28.194
Capital de giro (i)	1,85 a.m.	CF;	-	-	34.876	36.597
CCB (i)	4,28% a.a. + CDI	AF Imóveis; CF Recebíveis; Aval PJ e PF	-	-	51.727	68.181
CRI (ii)	4,38 % a.a. + CDI	AF Imóveis; CF Recebíveis; Fundo Reserva; Aval PJ e PF	-	-	455.448	458.622
CRI (ii)	IPCA + 11,35% a.a.	AF Imóveis; CF Recebíveis; Fundo Reserva; Aval PJ e PF	-	-	28.994	32.836
Plano empresarial (iii)	3,79 % a.a. + CDI	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	53.134	52.352
Plano empresarial (iii)	POUP + 4,80 % a.a. + TR	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	154.776	120.009
Plano empresarial (iii)	10,67 % a.a. + TR	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	31.476	27.956
Cessão de recebíveis (iv)	2,07 a.m.		-	-	18.803	12.526
b) Debêntures	4,32 % a.a. + CDI	Aval PF, CF Quotas	127.066	126.820	127.066	126.820
Total			137.233	136.434	998.655	986.977
Circulante			27.334	9.614	243.883	192.267
Não Circulante			109.899	126.820	754.772	797.710

A composição da parcela do passivo não circulante, em 31 de março de 2025 e de 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2026	13.451	54.427	310.936	405.728
2027	49.100	48.248	211.126	269.096
2028	47.348	24.145	190.491	73.011
2029	-	-	42.219	49.875
Total	109.899	126.820	754.772	797.710

a) Empréstimos e financiamentos

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

b) Debêntures quarta emissão

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

Em 14 de dezembro de 2023, em Assembleia Geral de titulares de CRI, foi celebrado o Terceiro Aditamento ao Instrumento de Emissão de Debêntures, onde foi deliberada a alteração do período de Carência Amortização Programada Extraordinária e alteração do prazo total das datas de vencimento final das Debêntures.

(i) A debênture 1ª Série terá prazo de vencimento de 27 de abril de 2026 para 25 de novembro 2027. A debênture 2ª Série, terá prazo de vencimento de 26 de abril de 2027 para 24 de novembro de 2028. Conforme deliberado pelos titulares de CRI, a Companhia (devedora), em razão da prorrogação do prazo de vencimento, deverá pagar um prêmio aos titulares do CRI (“Prêmio de Repactuação”), no valor total de R\$ 1.950.000,00 em 03 parcelas mensais iguais e consecutivas. Não tiveram outras alterações.

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

As descrições das duas séries das debêntures estão informadas no quadro a seguir:

Primeira tranche	
Data de registro	25 de abril de 2022
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	43 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	25 de novembro de 2027
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	490
Montante emitido	49.000

Segunda tranche	
Data de registro	25 de abril de 2022
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	43 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	26 de abril de 2027
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,50% "spread"
Espécie de garantia	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	810
Montante emitido	81.000

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

a) Saldo de caixa da controladora + (carteira de recebíveis total x participação empreendimento imobiliário x fator You) - (passivo terreno x participação empreendimento imobiliário) / serviço de dívida deve ser igual ou superior a:

1) 1,40x durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 até a data de vencimento.

b) "Fluxo de caixa estimado dos projetos" significa o somatório de todos os valores previstos de fluxo de caixa de cada um dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia, somada ao saldo de caixa e equivalentes de caixa na data-base.

c) Razão entre o somatório da Dívida Líquida da Companhia, valor dos terrenos a pagar consolidado dividido pelo Patrimônio Líquido consolidado, em valor igual ou inferior a 0,60 (sessenta centésimos)

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

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

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

Em 16 de dezembro de 2024 em assembleia geral dos titulares do CRI foi aprovada a reformulação do índice financeiro III que deveria ocorrer até 30 de dezembro de 2024, em 30 de dezembro de 2024 em nova assembleia dos titulares do CRI o prazo foi repactuado e aprovada uma nova data para reformulação do índice financeiro III para 30 de janeiro de 2025 de forma retroativa referente à apuração do exercício de 31 de dezembro de 2024. Em 31 de janeiro de 2025 a Companhia obteve *waiver* junto aos seus credores da debenture corporativa, com alteração da periodicidade da apuração do índice "c" – Índice Financeiro III para semestral, sendo certo que a próxima apuração acontecerá em 30 de junho de 2025.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 31 de março de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	136.434	139.087
Captações	1.486	9.464
Custos de emissão apropriados (*)	218	(462)
Juros incorridos	5.466	20.304
Pagamentos do principal	(880)	(11.833)
Juros capitalizados	(25)	178
Juros pagos	(5.466)	(20.304)
Saldo final	137.233	136.434

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	989.977	1.004.824
Captações	87.927	637.257
Custos de emissão apropriados (*)	308	(108)
Juros incorridos	28.003	136.166
Juros capitalizados	5.300	8.314
Pagamento de principal	(84.857)	(660.310)
Juros pagos	(28.003)	(136.166)
Saldo final	998.655	989.977

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

14. Terrenos a pagar

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.	63	129
Harmonia Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.327	1.395
Absol Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.000	1.120
Mazda Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.970	44.346
Pinheiros H.ink Empreendimento Imobiliário S.A.	18.725	20.942
Total	63.085	67.932

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, porém são atualizados monetariamente pelos índices IGPM ou INCC, com prazo de vencimento até 2025.

15. Adiantamento de clientes

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Valores recebidos	91.079	156.605
Permutas físicas	108.761	121.183
Permutas financeiras	55.346	58.235
Total	255.186	336.023
Circulante	137.242	204.339
Não circulante	117.944	131.684

16. 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 2025, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda no montante de R\$ 531 (R\$ 318 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$ 6.350 (R\$ 5.423 em 31 de dezembro de 2024) 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 2025 está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Trabalhista	Cível	Tributário	Total	Trabalhista	Cível	Tributário	Total
Saldo em 31/12/2024	313	5	-	318	453	4.842	128	5.423
(+) Adições	110	100	3	213	224	1.089	36	1.349
(-) Reversões	-	-	-	-	(59)	(364)	-	(423)
Saldo em 31/03/2025	423	105	3	531	618	5.567	164	6.350

Adicionalmente, em 31 de março de 2025 a Companhia possui processos no valor aproximado de R\$ 32.507 (R\$ 26.499 em 31 de dezembro de 2024), 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	
	31/03/2025	31/12/2024
Cível	17.074	13.359
Trabalhista	12.571	10.308
Tributário	2.862	2.832
Total	32.507	26.499

17. Imposto diferido

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
IRPJ e CSLL	9.314	10.420
PIS e Cofins	10.102	11.299
Total	19.416	21.719
Circulante	11.294	10.440
Não circulante	8.122	11.279

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

18. Outras contas a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Distratos a pagar	-	-	23.511	22.735
Arrendamentos a pagar	1.704	1.970	2.546	2.927
Recuperação de ações	6.140	9.552	6.140	9.552
Contas a pagar - Aquisição de investimentos	4.150	-	4.150	13.340
Demais obrigações	327	14.046	6.800	8.630
Total	12.321	25.568	43.147	57.184
Circulante	12.321	25.568	43.147	57.184
Não circulante	-	-	-	-

18.1 arrendamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.970	2.927
Adições	-	-
Pagamento de principal	(349)	(516)
Pagamento de juros	83	135
Provisão de juros	-	-
Saldo em 31 de março de 2025	1.704	2.547
Circulante	524	945
Não circulante	1.180	1.603
Total		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.394	3.850
Adições	1.755	1.755
Pagamento de principal	(1.160)	(1.717)
Pagamento de juros	(212)	(287)
Provisão de juros	(807)	(674)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.970	2.927
Circulante	689	1.124
Não circulante	1.281	1.803
Total	1.970	2.927

No período findo em 31 de março de 2025, a Companhia reconheceu o montante de R\$ 349 (R\$ 1.160 em 31 de dezembro de 2024), referente a gastos relacionados ao pagamento de aluguéis de imóveis e aluguéis de curto prazo.

19. Compromissos Contratuais

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Compromissos contratuais	254.286	204.359
Total	254.286	204.359

Nos exercícios de 2023 e 2024 a Companhia realizou vendas de unidades em diversos empreendimentos para fundos de investimentos por meio de Instrumento Particular de Venda e Compra com o direito da vendedora – a Companhia – de exercer a reaquisição das unidades mediante ressarcimento da parte compradora – fundos de investimentos – dentro de um prazo determinado. Nos termos das transações, durante o período em que as unidades estão em poder dos fundos, há pagamento de prêmios por parte das controladas da Companhia em virtude desta opção de recompra.

20. Patrimônio líquido

20.1. Capital social

Em 31 de março de 2025 o capital subscrito é de R\$ 1.000 (R\$ 1.000 em 31 de dezembro de 2024) representado por 31.563.621 ações nominativas e sem valor nominal, a composição dos acionistas está assim distribuída:

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias	%
Abrão Muszkat	20.432.090	64,73%
Renato Paulo de Vita	1.933.964	6,13%
David Leon Rubinsohn	1.502.926	4,76%
You Inc Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	5.541.517	17,56%
Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A	2.153.124	6,82%
Total	31.563.621	100,00%

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 atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade de ações em circulação durante o período, que no caso da Companhia é idêntico ao lucro líquido (prejuízo) por ação diluído.

	31/03/2025	31/03/2024
(Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(28.457)	(22.770)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	31.564	32.317
(Prejuízo) básico por ações	(0,90)	(0,70)

20.3. A movimentação da participação de não controladores nas reduções de capital e distribuições de lucro para o período findo em 31 de março de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro 2024, tem a seguinte composição:

	Não controladores	
	31/03/2025	31/12/2024
Distribuição de lucro		
YP III Real Estate Emp. e Participações Ltda.	-	(545)
You Intermediação Imobiliária Ltda.	-	(139)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(18.360)
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(6.480)
Bavaro 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(7.150)	-
Arenal Empreendimento Imobiliário S.A.	-	(2.800)
Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.	(971)	(3.414)
H.INK Participações e Desenvolvimento S.A.	-	(668)
Total	(8.121)	(32.406)

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Não controladores	
	31/03/2025	31/12/2024
Redução de capital social		
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(537)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.350)	(3.600)
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.188)
Total	(1.350)	(5.325)

21. Receita operacional líquida

A receita líquida dos períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024 tem a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Receita bruta de serviços	6.525	4.823
Receita bruta de venda de imóveis	251.145	246.293
Receita de aluguel	280	-
Deduções da receita bruta		
Cancelamento de vendas	(24.806)	(13.641)
Impostos incidentes sobre vendas	(5.286)	(4.192)
Total	227.858	233.283

22. Custos e despesas por natureza

	Controladora	
	31/03/2025	31/03/2024
Despesas gerais e administrativas		
Serviços de terceiros	(2.547)	(4.676)
Aluguéis e condomínios	(64)	(601)
Despesas com salários e encargos	(5.812)	(7.301)
Despesas de depreciações e amortizações	(441)	(129)
Despesas com taxas e emolumentos	(51)	(45)
Demais despesas administrativas	(1.146)	(673)
Total	(10.061)	(13.424)
Despesas comerciais		
Publicidade e propaganda	(143)	(205)
Outras despesas comerciais	(40)	(372)
Total	(183)	(577)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Custo das vendas e dos serviços prestados		
Custo das vendas e serviços		
Custo dos imóveis vendidos	(176.194)	(178.212)
Custo com juros sobre financiamento	(25.005)	(11.833)
Total	(201.199)	(190.044)
Despesas gerais e administrativas		
Serviços de terceiros	(4.958)	(8.801)
Aluguéis e condomínios	(163)	(636)
Despesas com salários e encargos	(8.080)	(10.058)
Despesas de depreciações e amortizações	(825)	(289)
Despesas com taxas e emolumentos	(99)	(196)
Provisão distrato	-	(243)
Demais despesas administrativas	(2.672)	2.552

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Total	(16.797)	(17.672)
Despesas comerciais		
Estande de vendas	(2.067)	(1.240)
Despesas de depreciações e amortizações	(4.402)	(4.251)
Publicidade e propaganda	(3.811)	(4.907)
Outras despesas comerciais	(2.232)	(1.790)
Total	(12.512)	(12.187)

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora	
	31/03/2025	31/03/2024
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	4	87
Outras receitas financeiras	-	1
Total	4	88
Despesas financeiras		
Juros e variações monetárias passivas	(3.960)	(5.433)
despesas bancárias	(6)	(5)
Outras despesas financeiras	(242)	(59)
Total	(4.208)	(5.498)
Total	(4.204)	(5.410)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.860	620
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	4.299	1.327
Outras receitas financeiras	457	904
Total	6.616	2.851
Despesas financeiras		
Juros e variações monetárias passivas	(11.918)	(15.538)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.249)	(1.260)
Despesas bancárias	(267)	(177)
Outras despesas financeiras	(1.544)	(480)
Total	(14.978)	(17.454)
Total	(8.362)	(14.603)

24. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para os períodos findos em 31 de março de 2025 como segue:

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	31/03/2025	31/03/2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(28.457)	(22.770)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	9.675	7.742
Ajustes para apuração da alíquota efetiva		
(+) Adições		
Provisões para contingências	(73)	-
Outras despesas permanentes	(9)	(9)
(-) Exclusões		
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial	(4.882)	(1.405)
Créditos fiscais não constituídos (PF/BC negativa)	(4.711)	(6.328)
Imposto de renda e contribuição social	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-
Consolidado		
	31/03/2025	31/03/2024
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato (a)	-	-
Receita financeira (b)	1.860	746
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato RET (c)	226.375	234.744
Receita bruta de serviço e aluguel (d)	7.249	4.123
Outras receitas (e)	-	-
Regime lucro presumido		
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	1.860	746
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	1.860	746
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (d))	2.320	1.319
Total do imposto de renda (15%)	(627)	(310)
Total da contribuição social (9%)	(376)	(186)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(400)	(200)
Subtotal (i)	(1.403)	(695)
Regime Especial Tributário (RET)		
Total do imposto de renda (1,26% (c))	(2.852)	(2.958)
Total do contribuição social (0,66% (c))	(1.494)	(1.549)
Subtotal (ii)	(4.346)	(4.507)
Outros efeitos (iii)	1.056	1.396
Despesas de imposto de renda e contribuição social (i) + (ii) + (iii)	(4.693)	(3.806)

25. 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
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	882	1.752	116.206	147.426	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	151	2.399	729.305	725.045	Custo amortizado
Partes relacionadas	32.648	37.973	102.684	100.812	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.125	1.108	90.569	60.198	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	137.233	136.434	998.655	989.977	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	-	68.085	67.932	Custo amortizado
Partes relacionadas	182.788	172.581	69.237	87.582	Custo amortizado

O nível de hierarquia do valor justo por meio do resultado dos ativos da Companhia está enquadrado no nível 1, conforme CPC 48 – Instrumentos financeiros.

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2025, 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 adiante demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

25.1. 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.

25.2. 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.

25.3. 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.

25.4. 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	Notas	Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	3	116.206	147.426
Contas a receber	4	729.305	725.045
Total		845.511	872.471

25.5. 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 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.

25.6. 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.

Valor contábil	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber de clientes – Nota Explicativa nº 4	729.305	725.045

25.7. 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 + 4,32% e o risco inerente a esse passivo surge da possibilidade de existirem flutuações nessa taxa (CDI).

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

Durante o período findo em 31 de março de 2025, não há contratos vigentes relativos às operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

Em 31 de março de 2025, 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 11,28% de CDI, 4,63% de IPCA, 5,48% + TR de POUP e 1,10% de TR sobre os saldos de debêntures, empréstimos e financiamentos e caixa e equivalentes de caixa:

Operação aumento de risco	Posição em 31/03/2025	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo					
Caixa e equivalentes	116.206	CDI (*)	11,28%	8,46%	5,64%
Receita financeira projetada	-	-	13.108	9.831	6.554
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	31.476	TR	1,10%	1,38%	1,65%
Despesa financeira projetada	-	-	346	433	519
Debêntures	127.066	CDI	11,28%	14,10%	16,92%
Despesa financeira projetada	-	-	14.333	17.916	21.500
Empréstimos e financiamentos	656.343	CDI	11,28%	14,10%	16,92%
Despesa financeira projetada	-	-	74.036	92.544	111.053
Empréstimos e financiamentos	154.776	POUP (*)	7,10%	8,87%	10,65%
Despesa financeira projetada	-	-	10.987	13.734	16.481
Empréstimos e financiamentos	28.994	IPCA	5,48%	6,85%	8,22%
Despesa financeira projetada	-	-	1.589	1.986	2.383

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

26. Informações adicionais – Transações que não envolvem caixa

Durante os períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa, relativamente a:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Resultado de equivalência patrimonial	92	2.295
Ajuste a valor presente	(463)	1.046
Imposto de recolhimento diferido	(2.303)	901
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	36.541	34.408
Depreciações, amortizações e baixas	4.948	289
Provisão para riscos e reversões	927	238
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	312	-
Outros resultados nos investimentos	175	(48)
Constituição da provisão para distratos e PECLD	(484)	(1.459)
Redução ao valor recuperável	(334)	-

27. 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.

27.1. Principais rubricas de resultado, por segmento

	Consolidado	
	Comercial	
	31/03/2025	31/03/2024
Receita Líquida	-	3.090
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-	(3.054)
Lucro bruto	-	37

	Consolidado	
	Residencial	
	31/03/2025	31/03/2024
Receita Líquida	227.858	230.192
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(201.199)	(186.991)
Lucro bruto	26.659	43.202

27.2. Principais ativos e passivos, por segmento

	Comercial		Residencial	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Ativos				
Contas a receber de clientes	-	4.858	710.501	601,396
Imóveis a comercializar	509	67.296	915.071	881.303
Passivos				
Adiantamento de clientes	-	-	302.868	338.977

28. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes coberturas de seguros em 31 de março de 2025:

	R\$
Obras - Responsabilidade civil e engenharia	1.655.016
Seguro cibernético	10.000
Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores	43.800
Ativo imobilizado - Riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	16.845
Estande de vendas - Riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	45.330
Seguro de vida	3.829

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 22 de setembro de 2025.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das informa es contábeis intermediárias, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

29. Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

Os métodos e procedimentos para apura o das receitas e custos estão descritos nas Políticas Contábeis da Nota Explicativa n  2.8.1 das demonstra es financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2024.

As principais informa es sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	31/03/2025	31/03/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em constru�o		
(a) Receita de vendas contratadas	2.046.067	2.001.049
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	1.189.907	1.376.044
Distratos - Receitas estornadas	(17.245)	(3.628)
Total	1.172.662	1.372.415
Receita de vendas a apropriar (a-b)	873.405	628.633
(ii) Receita indeniza�o por distratos	3.449	726
(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 indeniza�o por distratos	(3.449)	(726)
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/03/2025	31/03/2024
Total	(3.449)	(729)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.477.106	1.500.868
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(837.446)	(1.023.187)
Encargos financeiros apropriados	(20.894)	(11.833)
(c) Distratos - Custos de construção	(9.236)	(2.747)
Distratos - Encargos financeiros	-	-
Total	(867.575)	(1.037.767)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	609.531	463.102
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	913.466	1.162.622
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(525.313)	(652.042)
Encargos financeiros apropriados	(21.772)	(21.037)
Total	(547.085)	(673.079)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	366.381	489.542

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

30. Eventos subsequentes

Entre o final de abril e o início de maio de 2025, a Companhia realizou o lançamento de dois empreendimentos, sendo o “QG Cardoso de Melo Torre JK” e “QG Cardoso de Melo Torre FL”, com VGV total de R\$ 293 milhões, e até o momento com 56% vendido. A Companhia tem participação de 60%, nas sociedades incorporadoras de cada empreendimento.

* * *