

**São Paulo, 09 de março de 2021** – A You Inc Incorporadora e Participações S.A – You,Inc (B3: YOUC3), líder em imóveis compactos na cidade de São Paulo, anuncia os seus resultados consolidados para o quarto trimestre (4T20) e ano de 2020. As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

### **DESTAQUES DO PERÍODO:**

#### **FINANCEIRO:**

- Forte crescimento de Lucro Líquido, atingindo R\$ 137 milhões em 2020, com Margem Líquida de 21,6% (+16,1 p.p. YoY).
- ROE LTM atinge 42,2% no 4T20.

#### **OPERACIONAIS:**

- Lançamento de 8 novos projetos em 2020, totalizando R\$ 928 milhões de VGV, dos quais 5 empreendimentos foram lançados no 4T20 (VGV de R\$ 372 milhões).
- No ano, as Vendas Líquidas atingiram R\$ 730 milhões (+1,9% YoY).
- Em 2020, VSO Consolidada atinge 43,0% e a VSO de Lançamentos atinge 45,5%.

### **Relações com Investidores**

**Abrão Muszkat**  
*CEO*

**Bruno Vasques**  
*CFO*

**David Leon Rubinsohn**  
*DRI*

**Bruna Gambôa**  
Gerente de RI

#### **Contatos RI:**

Tel.: +55 (11) 3074-0780  
[www.ri.youinc.com.br](http://www.ri.youinc.com.br)  
[ri@youinc.com.br](mailto:ri@youinc.com.br)

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2020 foi marcado por mudanças em todos os setores da economia brasileira, com impactos socioeconômicos trazidos pelo isolamento social e pelas restrições impostas pela pandemia do COVID-19, que atingiu o país a partir da segunda quinzena de março.

A **You,Inc** rapidamente se adaptou a esse novo cenário – reinventando suas operações e aperfeiçoando seus processos – e capacitou 100% de sua força de vendas para realizar vendas digitais. Dessa forma, hoje temos um time híbrido, apto a utilizar ferramentas digitais e não digitais.

Ainda, a **You,Inc** se antecipou às tendências de mercado e desde o início do ano já havia implementado sua plataforma de assinatura digital, com o primeiro contrato assinado antes mesmo do início da pandemia. Essa plataforma representou uma grande vantagem competitiva em relação aos peers de mercado – já que muitos deles ainda estavam em processo de implementação dessa ferramenta.

Como consequência desse processo, consolidamos o nosso atendimento digital, que hoje representa 51% das vendas da Companhia. Os plantões estão reabertos desde a segunda quinzena de junho de 2020, mas existe uma oscilação desse movimento por conta da pandemia. Nesse novo cenário, a You,Inc comprovou a força das vendas digitais e que está preparada para essa realidade.

No ano, registramos performance acima do mercado, com Vendas Líquidas atingindo R\$ 730 milhões em 2020 (+1,0%), enquanto o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) Consolidado alcançou 43,0%. Os lançamentos do ano se concentraram no segundo semestre, período em que foram lançados R\$ 928 milhões em VGV, compreendendo 8 novos empreendimentos, todos com arquitetura autoral e localizados em regiões premium da cidade São Paulo.

Em 2020, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 636 milhões (+15,1% YoY) e o Lucro Bruto totalizou R\$ 238 milhões (+76,0% YoY), com Margem Bruta de 37,4% (+12,9 p.p. YoY). Já o Lucro Líquido registrou crescimento de cerca de 350% na comparação com 2019, atingindo R\$ 137 milhões em 2020.

Ao final de dezembro, o VGV potencial dos terrenos já adquiridos pela Companhia e com lançamento previsto para os anos de 2021 e 2022 totalizava R\$ 1,9 bilhão. Os projetos compreendem, em sua maioria, unidades residenciais compactas de studios, 1, 2 e 3 dormitórios, e empreendimentos *mixed use*, localizados em áreas centrais da cidade de São Paulo, próximas a eixos de mobilidade.

Encerramos o ano felizes com a excelente performance de nossos projetos e agradecemos a todos nossos colaboradores que contribuíram e acreditaram que com foco, perseverança, e muito esforço tudo é possível.

Para 2021, possuímos perspectivas promissoras com a expectativa de lançar 9 novos projetos, representando R\$ 1,1 bilhão em VGV.

**Abrão Muszkat**

CEO

## PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	Var. (%) QoQ	Var. (%) YoY	2019	2020	Var. (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	177.638	141.048	105.592	185.554	203.596	9,7%	14,6%	552.485	635.790	15,1%
Lucro Bruto	32.347	41.587	38.241	59.177	98.719	66,8%	205,2%	135.047	237.724	76,0%
Margem Bruta (%)	18,2%	29,5%	36,2%	31,9%	48,5%	16,6 p.p	30,3 p.p	24,4%	37,4%	12,9 p.p
Margem Bruta Ex- Financiamentos (%)	21,5%	32,9%	40,6%	34,4%	50,3%	15,9 p.p	28,8 p.p	27,9%	40,2%	12,3 p.p
EBITDA Ajustado	8.843	22.092	24.088	60.457	66.324	9,7%	650,0%	73.944	172.961	133,9%
Margem EBITDA Ajustado (%)	5,0%	15,7%	22,8%	32,6%	32,6%	0,0 p.p	27,6 p.p	13,4%	27,2%	13,8 p.p
Lucro Líquido	-3.665	12.986	17.715	48.076	58.688	22,1%	-1701,3%	30.579	137.465	349,5%
Margem Líquida (%)	-2,1%	9,2%	16,8%	25,9%	28,8%	2,9 p.p	30,9 p.p	5,5%	21,6%	16,1 p.p
ROE anualizado (%)	-4,8%	17,6%	24,8%	65,6%	57,1%	-8,5 p.p	61,9 p.p	-4,8%	57,1%	61,9 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	10,2%	11,3%	13,3%	25,6%	42,2%	16,6 p.p	32,0 p.p	10,2%	42,2%	32,0 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	438.915	403.443	366.702	386.958	469.762	21,4%	7,0%	438.915	469.762	7,0%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	140.809	133.459	121.396	121.441	158.371	30,4%	12,5%	140.809	158.371	12,5%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	32,1%	33,1%	33,1%	31,4%	33,7%	2,3 p.p	1,6 p.p	32,1%	33,7%	1,6 p.p
Dívida Líquida (Milhões)	115.911	127.397	147.717	176.540	200.730	13,7%	73,2%	115.911	200.730	73,2%
Dívida líquida (Ex- SFH) (Milhões)	-8.763	-5.159	4.927	60.164	53.679	-10,8%	-225,3%	-8.763	53.679	-712,6%
Patrimônio líquido	303.981	280.311	269.213	283.737	322.747	13,7%	6,2%	303.981	322.747	6,2%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido (%)	38,1%	45,4%	54,9%	62,2%	62,2%	0,0 p.p	24,1 p.p	38,1%	62,2%	24,1 p.p
Ativos Totais	880.526	856.364	867.759	939.293	1.129.354	20,2%	28,3%	880.526	1.129.354	28,3%
Geração de Caixa	-78,0	11,8	20,6	29,0	-10,7	-136,9%	-90,5%	-101,1	50,7	-150%

Vendas (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	Var. (%) QoQ	Var. (%) YoY	2019	2020	Var. (%)
Vendas Contratadas (100%)	289.601	120.934	79.949	285.425	293.869	3,0%	1,5%	817.732	780.177	-4,6%
Vendas Contratadas (% You)	185.834	37.500	19.473	182.765	175.310	-4,1%	-5,7%	298.270	415.047	39,2%
Número de Unidades Vendidas	552	204	141	596	517	-13,3%	-6,3%	1.508	1.458	-3,3%
VGv Distratado (100%)	26.621	11.298	15.692	12.574	10.239	-18,6%	-61,5%	94.421	49.804	-47,3%
VGv Distratado (% You)	5.357	2.552	3.609	3.918	3.745	-4,4%	-30,1%	20.489	13.824	-32,5%
Vendas Líquidas (100%)	262.980	109.636	64.256	272.851	283.630	4,0%	7,9%	723.311	730.373	1,0%
Vendas Líquidas (% You)	180.477	34.947	15.864	178.847	171.565	-4,1%	-4,9%	277.781	401.223	44,4%
VSO Consolidada (%)	35,8%	19,0%	15,0%	29,2%	22,9%	-21,7%	-36,0%	48,5%	43,0%	-5,5 p.p

Entregas (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	Var. (%) QoQ	Var. (%) YoY	2019	2020	Var. (%)
VGv Entregue (100%) (m²)	-	208.501	79.641	179.001	96.607	-46,0%	NA	579.690	563.750	-2,7%
VGv Entregue (% You) (m²)	-	23.343	13.141	31.115	11.774	-62,2%	NA	123.915	79.373	-35,9%
Número de Empreendimentos Entregues	-	2	1	2	1	-50,0%	NA	5	6	20,0%
Número de Unidades Entregues	-	324	125	352	143	-59,4%	NA	1.028	944	-8,2%

Lançamentos (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	Var. (%) QoQ	Var. (%) YoY	2019	2020	Var. (%)
Empreendimentos Lançados (un.)	3	-	-	3	5	66,7%	66,7%	5	8	60,0%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%) (m²)	326.288	-	-	372.190	555.392	70,2%	70,2%	886.696	927.582	67,0%
VGv Potencial dos Lançamentos (% You) (m²)	259.497	-	-	310.752	412.789	59,1%	59,1%	259.624	723.541	75,3%
Número de Unidades Lançadas (un.)	613	-	-	743	1.161	89,4%	89,4%	1.489	1.904	64,0%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	23.349	-	-	26.615	46.953	101,1%	101,1%	62.057	26.615	-43,3%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	13.975	-	-	13.984	12.042	-13,8%	-13,8%	14.288	13.984	16,1%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/unidade)	532.280	-	-	500.928	486.987	-8,5%	-8,5%	595.498	500.928	2,9%

Terrenos (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	Var. (%) QoQ	Var. (%) YoY	2019	2020	Var. (%)
Land Bank (100%)	1.566.000	1.965.171	2.582.159	2.355.581	1.878.595	-8,8%	112,4%	1.566.000	1.878.595	20,0%

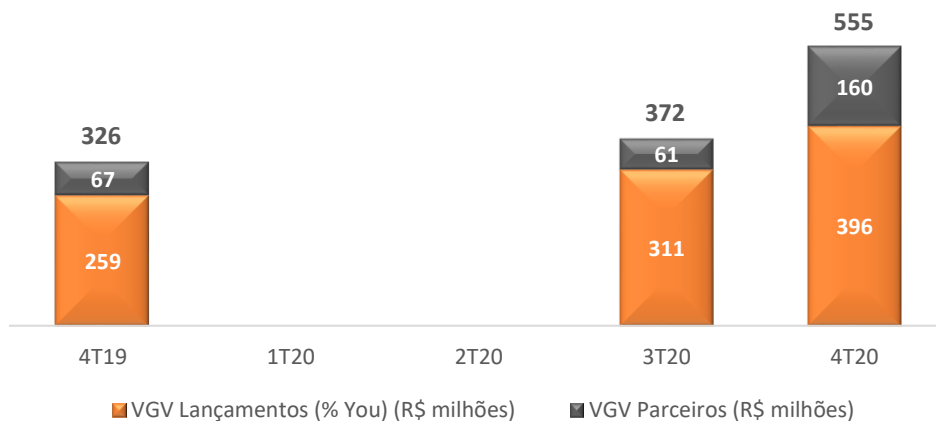
## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

No 4T20, a You,Inc lançou 5 novos empreendimentos em São Paulo, totalizando um VGV de R\$ 555 milhões. Em 2020, foram lançados 8 empreendimentos representando um VGV de R\$ 928 milhões.

Já em 2019, foram realizados 5 lançamentos, totalizando R\$ 887 milhões de VGV.

Abaixo, segue histórico de VGV lançado nos últimos 5 trimestres:



Vale mencionar que não houve lançamentos no 1T20 e 2T20 em função da pandemia.

Abaixo seguem os lançamentos do trimestre, todos localizados em regiões *premium* da cidade de São Paulo:



**B.SIDE (HIS)**  
 VGV: R\$ 91,0 MM (50% You)  
 Lançamento: Nov/2020  
 Tipo: Studio e 1 dorm  
 Bairro: Pinheiros



**OY CAMPO BELO (HMP)**  
 VGV: R\$ 65,0 MM (50% You)  
 Lançamento: Nov/2020  
 Tipo: Studio e 1 dorm  
 Bairro: Campo Belo



**VERSA BROOKLIN**  
 VGV: R\$ 170,0 MM (55% You)  
 Lançamento: Nov/2020  
 Tipo: Studio e 1, 2 e 3 dormitórios  
 Bairro: Brooklin



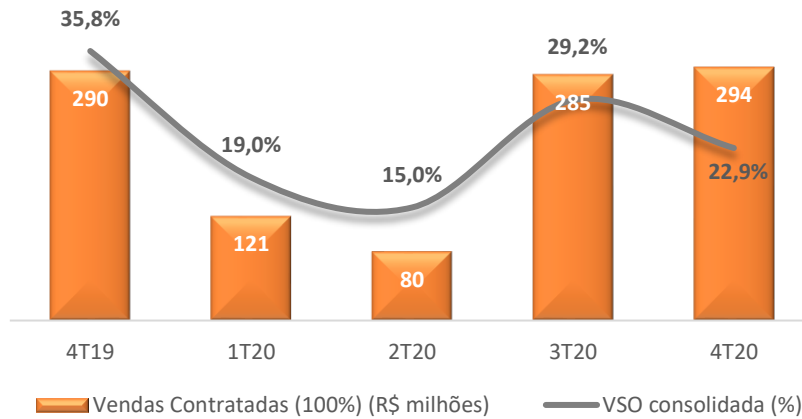
**BROOK**  
 VGV: R\$ 118,0 MM (90% You)  
 Lançamento: Dez/2020  
 Tipo: Studio e 1, 2 e 3 dorms  
 Bairro: Brooklin



**BAUHAUS**  
 VGV: R\$ 112,0 MM (91% You)  
 Lançamento: Dez/2020  
 Tipo: Studio e 1 e 2 dorms  
 Bairro: Pinheiros

## VENDAS BRUTAS

As vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 294 milhões no 4T20, representando um VSO Consolidado de 22,9%. Já em 2020, as vendas brutas atingiram R\$ 780 milhões (-4,2% YoY), com VSO Consolidado de 43,0% (-5,5 p.p. YoY).

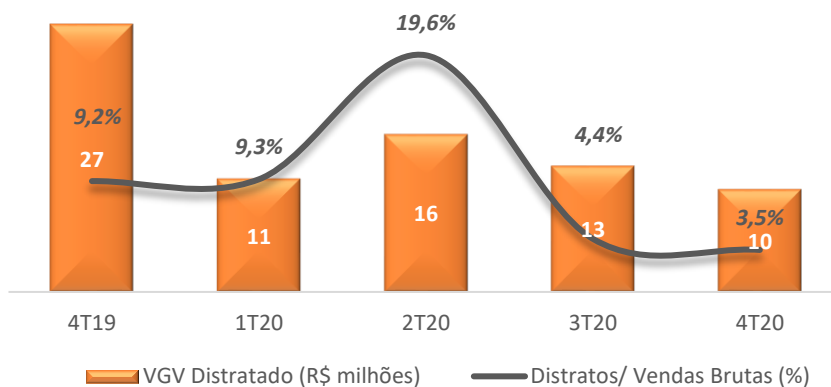


No ano, o indicador VSO dos Lançamentos (100%) alcançou a marca significativa de 45,5% e, no percentual You,Inc, atingiu 43,9%, impulsionado pelos lançamentos realizados em 2020 que atingiram vendas expressivas já nos primeiros dias.

VSO - Lançamento (R\$ milhões)	4T20		2020	
	100%	% You	100%	% You
(+) Lançamentos no Período (a)	551	396	928	731
(=) Oferta no Período (b = a)	551	396	928	731
(-) Vendas (c)	185	122	422	321
VSO (%) (d=c/b)	33,6%	30,8%	45,5%	43,9%

## DISTRATOS

No trimestre, os distratos totalizaram R\$ 10 milhões, representando 3,5% das vendas brutas. Em 2020, os distratos atingiram R\$ 50 milhões, representando uma redução de 47,3% em relação a 2019, ano em que os distratos atingiram o patamar de R\$ 94 milhões.

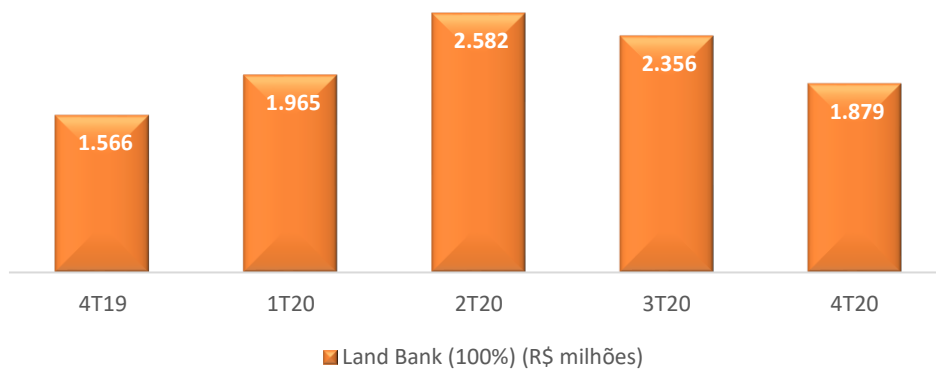


(R\$ milhões)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Vendas Contratadas Brutas	290	121	80	285	294
VGW Distratado (R\$ milhões)	27	11	16	13	10
Vendas Líquidas	263	110	64	273	284
Distratos/ Vendas Brutas (%)	9,2%	9,3%	19,6%	4,4%	3,5%

## TERRENOS (LAND BANK)

No trimestre foram lançados 5 projetos na cidade de São Paulo, totalizando R\$ 544,0 milhões e incluímos em nosso pipeline um terreno, totalizando R\$ 67,0 milhões.

Dessa forma, encerramos o ano com R\$ 1,9 bilhão em nosso banco de terrenos.



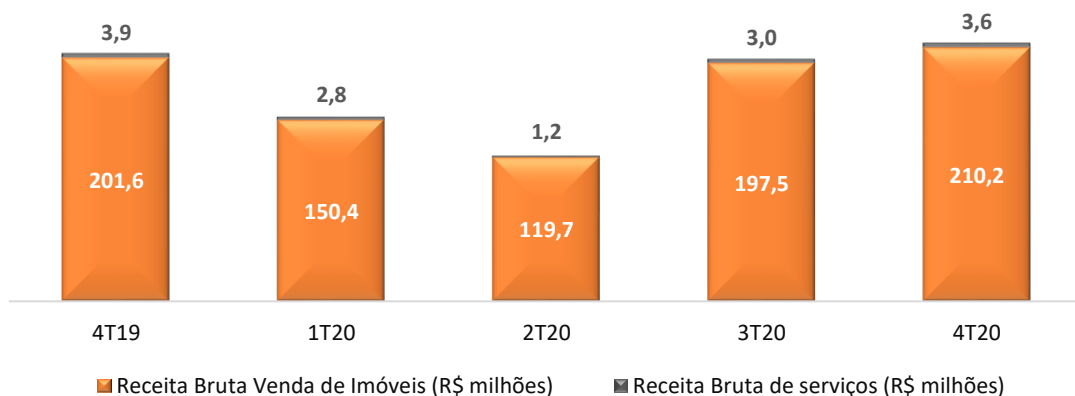
## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,Inc atingiu R\$ 213,8 milhões, crescimento de 4,0% na comparação anual e de 6,6% em relação ao 3T20. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 203,6 milhões no trimestre, expansão de 14,6% em relação ao 4T19 e de 9,7% na comparação trimestral.

Em 2020, a Receita Bruta da Companhia atingiu R\$ 688,4 milhões, crescimento de 6,0% em relação ano de 2019. A Receita Líquida da You,Inc totalizou R\$ 635,8 milhões, crescimento de 15,1% na comparação com a ano anterior.

Em ambas as comparações, as variações decorrem do impacto positivo do INCC em projetos com estágio avançado, bem como do sucesso das vendas e do maior número de lançamentos realizados no 4T20 (5 novos empreendimentos), enquanto no 4T19 e 3T20 foram lançados três empreendimentos.



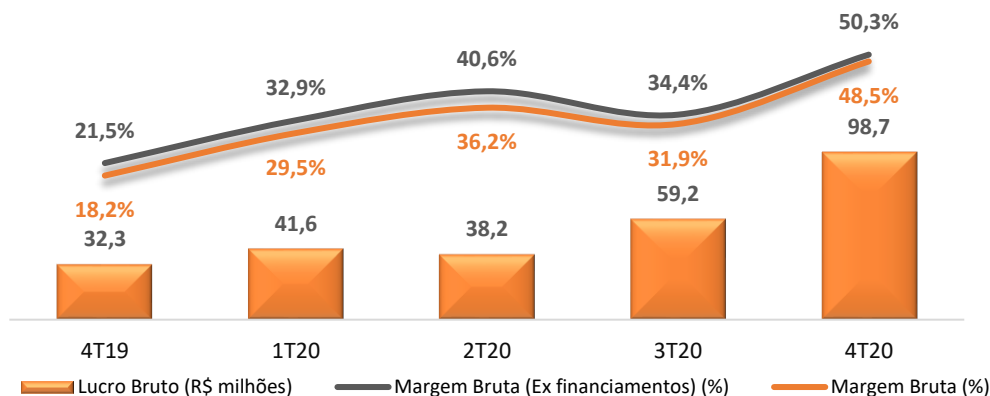
Abaixo segue a abertura da receita proveniente apenas da venda de imóveis:

Receita Reconhecida por ano de Lançamento										
Ano de Lançamento (R\$ milhões)	4T19		1T20		2T20		3T20		4T20	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Até 2014	6,4	3%	4,4	3%	0,0	0%	0,0	-	0,0	-
2015	20,9	10%	24,7	16%	11,3	9%	11,0	6%	4,8	2%
2016	39,0	19%	44,2	29%	24,0	20%	24,9	13%	16,3	8%
2017	30,6	15%	31,3	21%	45,1	38%	52,2	26%	54,0	26%
2018	9,3	5%	12,7	8%	14,2	12%	16,4	8%	30,1	14%
2019	95,4	47%	33,0	22%	25,1	21%	31,6	16%	27,1	13%
2020	0,0	-	0,0	-	0,0	-	61,4	31%	77,9	37%
<b>Total</b>	<b>201,6</b>	<b>100%</b>	<b>150,4</b>	<b>100%</b>	<b>119,7</b>	<b>100%</b>	<b>197,5</b>	<b>100%</b>	<b>210,2</b>	<b>100%</b>

## LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre, o Lucro Bruto totalizou R\$ 98,7 milhões, forte expansão de 205,2% na comparação anual e de 66,8% na comparação trimestral. A Margem Bruta Ex-Financiamentos atingiu 50,3% no período, incremento de 28,8 p.p. YoY e de 15,9 p.p. QoQ, refletindo o impacto positivo do INCC na carteira da Companhia, bem como a excelente performance de vendas no período. Ainda, vale mencionar que, no 4T19, o Lucro Bruto e Margens foram negativamente impactados pelo o *impeachment* de R\$ 12,0 milhões no empreendimento em São Caetano.

Acrescentando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (financiamento à produção), a Margem Bruta atinge 48,5%, representando um incremento de 30,3 p.p. na comparação anual e de 16,6 p.p. na comparação trimestral.



No ano, o Lucro Bruto da Companhia atinge R\$ 237,7 milhões (+76,0% YoY), com Margem Bruta Ex-Financiamentos de 40,2% (+12,3 p.p.) e Margem Bruta de 37,4% (+12,9 p.p.).

Segue quadro demonstrando 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 4T20 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
<b>Receita Líquida</b>	203,6	469,7	951,3
<b>CPV</b>	<b>(104,9)</b>	<b>(311,3)</b>	<b>(527,9)</b>
Construção e Terrenos	(101,2)	(311,3)	(510,1)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(3,7)	-	(17,8)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>98,7</b>	<b>158,4</b>	<b>423,4</b>
<i>Margem Bruta (%)</i>	48,5%	33,7%	44,5%
<b>Margem Bruta (%) ex-financiamentos</b>	<b>50,3%</b>	<b>33,7%</b>	<b>46,4%</b>

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 4T20 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2021	117,2	98,9	216,1
2022	163,3	137,8	301,1
2023	30,8	26,0	56,8
<b>Total</b>	<b>311,3</b>	<b>262,7</b>	<b>574,0</b>

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o Total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 36,3 milhões, crescimento em ambas as comparações. No ano, as Despesas Operacionais totalizaram R\$ 84,0 milhões, crescimento abaixo da inflação (2,7% YoY).

O detalhamento encontra-se a seguir:

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Comerciais	(13.134)	(6.452)	(3.872)	(6.583)	(13.758)
Gerais e Administrativas	(18.772)	(20.480)	(16.422)	(5.233)	(17.159)
Outras receitas (despesas) operacionais	1.955	2.280	1.297	7.816	(5.456)
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(29.951)</b>	<b>(24.652)</b>	<b>(18.997)</b>	<b>(4.000)</b>	<b>(36.373)</b>
% da Receita Líquida	-16,9%	-17,5%	-18,0%	-2,2%	-17,9%

### Despesas Comerciais:

No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 13,8 milhões, expansão de 4,8% na comparação anual e de 109,0% na comparação trimestral, dado o maior volume de lançamentos realizados no período.

No ano, as Despesas Comerciais atingiram R\$ 30,7 milhões, retração de 10,0% em relação a 2019.

### Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 17,2 milhões no trimestre, retração de 8,6% em relação ao 4T19 e forte expansão em relação trimestre anterior, que havia sido positivamente impactado pelas seguintes reclassificações: (i) R\$ 7,2 milhões referentes a gastos realizados com o IPO da Companhia; e (ii) R\$ 5,9 milhões referentes a taxas que foram reclassificadas para Custos e Despesas Comerciais.

No ano, as Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 59,3 milhões, crescimento de 2,2% em relação a 2019.

### Outras despesas (receitas) operacionais:

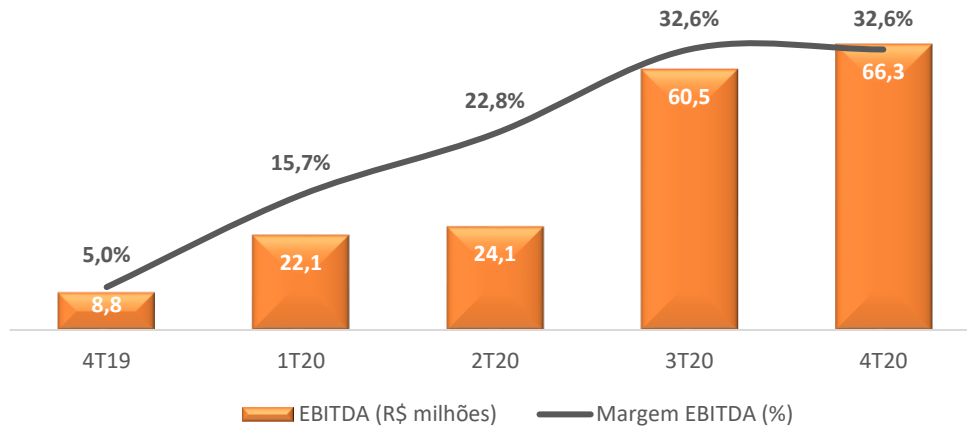
As Outras Despesas e Receitas Operacionais foram impactadas no trimestre pelas distribuições desproporcionais de lucro de SCPs. O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

Outras Despesas (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	1.497	2.262	1.828	2.520	7.009
Outros resultados com investimentos	(727)	(4)	(528)	1.330	(14.558)
Resultado de equivalência patrimonial	0	22	353	4.143	(233)
Outras receitas (despesas)	1.185	0	(356)	(177)	2.326
<b>Outras despesas operacionais</b>	<b>1.955</b>	<b>2.280</b>	<b>1.297</b>	<b>7.816</b>	<b>(5.456)</b>

## EBITDA

Como consequência, no trimestre, o EBITDA da You,Inc totalizou R\$ 66,3 milhões, forte expansão de 650,0% na comparação anual e de 9,7% na comparação trimestral. A Margem EBITDA atingiu 32,6% no período, crescimento de 27,6 p.p. na comparação anual e estável na comparação trimestral.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



\*No 4T19 o projeto You, Ibis São Caetano reconheceu R\$ 12,0 milhões de *impairment*.

Conciliação EBITDA (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>-81</b>	<b>16.590</b>	<b>20.281</b>	<b>52.120</b>	<b>61.258</b>
(+) Resultado Financeiro	2.477	345	-1.037	3.057	1.088
(+) Depreciação e Amortização	547	372	247	696	314
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	5.900	4.785	4.597	4.584	3.664
<b>EBITDA</b>	<b>8.843</b>	<b>22.092</b>	<b>24.088</b>	<b>60.457</b>	<b>66.324</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>5,0%</b>	<b>15,7%</b>	<b>22,8%</b>	<b>32,6%</b>	<b>32,6%</b>

No ano, o EBITDA da Companhia atingiu R\$ 173,0 milhões (+133,9% YoY) com Margem EBITDA de 27,2% (+13,8 p.p.).

## RESULTADO FINANCEIRO

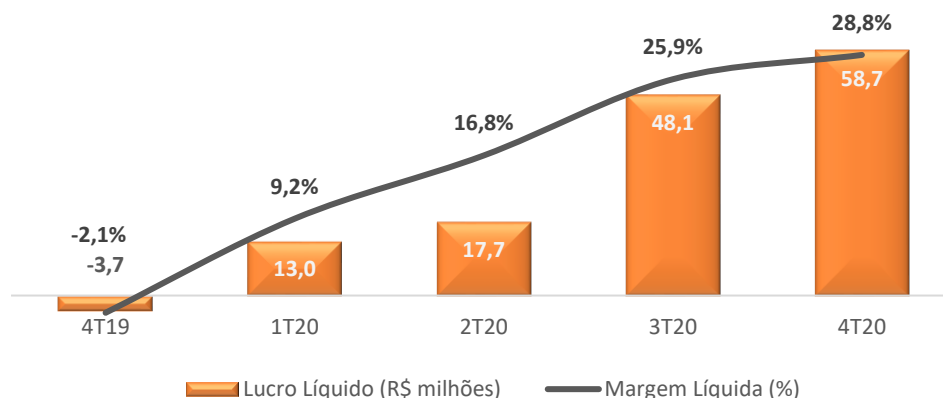
No trimestre, o Resultado Financeiro atingiu R\$ 1,1 milhão negativo, inferior aos montantes registrados no 4T19 e 3T20, principalmente em função da redução dos juros pagos em empréstimos. O detalhamento encontra-se a seguir:

Resultado Financeiro (R\$ mil)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(11.214)</b>	<b>(10.595)</b>	<b>(6.961)</b>	<b>(9.789)</b>	<b>(8.022)</b>
Juros de empréstimos	(10.192)	(9.527)	(6.281)	(7.776)	(5.946)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(706)	(603)	(499)	(1.853)	(1.675)
Despesas bancárias	(54)	(60)	(72)	(69)	(70)
Outras despesas financeiras	(262)	(405)	(109)	(91)	(331)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>2.837</b>	<b>5.465</b>	<b>3.401</b>	<b>2.148</b>	<b>3.270</b>
Rendimento de aplicações financeiras	573	877	659	593	446
Variação monetária, juros e multa por atraso	1.490	4.297	1.573	920	1.570
Outras receitas financeiras	774	291	1.169	635	1.254
<b>Despesas Financeiras Líquidas</b>	<b>(8.377)</b>	<b>(5.130)</b>	<b>(3.560)</b>	<b>(7.641)</b>	<b>(4.752)</b>
Despesas apropriadas ao custo	5.900	4.785	4.597	4.584	3.664
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(2.477)</b>	<b>(345)</b>	<b>1.037</b>	<b>(3.057)</b>	<b>(1.088)</b>

Em 2020, o Resultado Financeiro atingiu R\$ 3,5 milhões negativos, representando uma redução de 60,6% em relação ao ano anterior.

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Como consequência dos fatores mencionados, no período, o Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 58,7 milhões, com Margem Líquida de 28,8% no trimestre, representando um forte crescimento em ambas as comparações.



No ano, o Lucro Líquido da You,Inc totalizou R\$ 137,5 milhões (+349,5% YoY) com Margem Líquida de 21,6% (+16,1 p.p.).

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 104,0 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 304,7 milhões, dos quais R\$ 147,1 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos. Os R\$ 157,7 milhões restantes referem-se a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem e o valor de recebíveis de unidades concluídas em 31 de dezembro de 2020:

Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	147.051	48,3%
Debêntures	64.540	21,2%
CR/CCB	83.617	27,4%
Dívida Corporativa	9.500	3,1%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>304.708</b>	<b>100,0%</b>
Caixa e Disponibilidades	103.978	
<b>Dívida Líquida</b>	<b>200.730</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>322.747</b>	
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>62,2%</b>	

## GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre, houve geração de caixa da ordem de R\$ 10,7 milhões. No ano, a redução de caixa atingiu R\$ 50,7 milhões.

Abaixo, segue a evolução da geração de caixa dos últimos 5 trimestres.

Cash Burn	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Dívida Líquida Inicial	228,0	150,0	161,8	182,4	211,4
Dívida Líquida Final	150,0	161,8	182,4	211,4	200,7
<b>Cash Burn</b>	<b>-78,0</b>	<b>11,8</b>	<b>20,6</b>	<b>29,0</b>	<b>-10,7</b>
Dividendos	-	-	-	-	-
<b>Cash Burn (ex-dividendos)</b>	<b>-78,0</b>	<b>11,8</b>	<b>20,6</b>	<b>29,0</b>	<b>-10,7</b>

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o trimestre com R\$ 116,8 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O Contas a Receber apropriado (R\$ 350,3 milhões) ficou estável em relação ao 3T20. O Contas a Receber não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

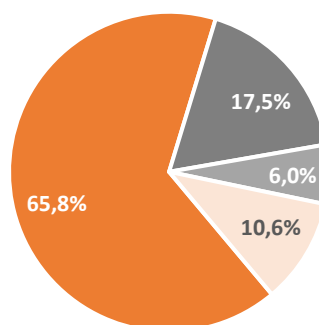
De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 850,3 milhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 461,1 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e a parcela de R\$ 389,2 milhões teria o seguinte cronograma de recebimento considerando a data da entrega dos empreendimentos:

Ano	Expectativa de Recebimento (R\$ milhões)		
	Durante o período de obras	Após o período de obras	Contas a Receber Total
2021	261,8	145,9	407,7
2022	191,5	178,9	370,4
2023	7,8	64,4	72,2
<b>Total</b>	<b>461,1</b>	<b>389,2</b>	<b>850,3</b>

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, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

## COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



- Controlador
- Reag 81 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
- Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A
- Outros

(em 28/02/2021, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% em 30/10/2020 – fonte: B3)

## ANEXOS

### ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
<b>Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>205.542</b>	<b>153.154</b>	<b>120.859</b>	<b>200.517</b>	<b>213.836</b>
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>177.638</b>	<b>141.048</b>	<b>105.591</b>	<b>185.554</b>	<b>203.596</b>
Incorporação e revenda de imóveis	201.619	150.384	119.654	197.488	210.246
Prestação de serviços	3.923	2.770	1.205	3.029	3.590
Deduções da Receita Bruta	(27.904)	(12.106)	(15.268)	(14.963)	(10.240)
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>(145.291)</b>	<b>(99.461)</b>	<b>(67.351)</b>	<b>(126.377)</b>	<b>(104.877)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>32.347</b>	<b>41.587</b>	<b>38.240</b>	<b>59.177</b>	<b>98.719</b>
<i>Margem Bruta</i>	18,2%	29,5%	36,2%	31,9%	48,5%
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	21,5%	32,9%	40,6%	34,4%	50,3%
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(30.721)</b>	<b>(26.910)</b>	<b>(20.297)</b>	<b>(7.052)</b>	<b>(43.382)</b>
Comerciais	(13.134)	(6.452)	(3.872)	(6.583)	(13.758)
Gerais e Administrativas	(18.547)	(19.790)	(14.481)	(3.662)	(15.259)
Remuneração da Administração	(225)	(690)	(1.941)	(1.571)	(1.900)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.185	22	(3)	4.764	(12.465)
<b>Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro</b>	<b>1.626</b>	<b>14.677</b>	<b>17.943</b>	<b>52.125</b>	<b>55.337</b>
<b>Resultado das Participações Societárias</b>	<b>770</b>	<b>2.258</b>	<b>1.300</b>	<b>3.052</b>	<b>7.009</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(2.477)</b>	<b>(345)</b>	<b>1.037</b>	<b>(3.057)</b>	<b>(1.088)</b>
Despesas Financeiras	(5.314)	(5.810)	(2.364)	(5.205)	(4.359)
Receitas Financeiras	2.837	5.465	3.401	2.148	3.271
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>(81)</b>	<b>16.590</b>	<b>20.280</b>	<b>52.120</b>	<b>61.258</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>(3.584)</b>	<b>(3.604)</b>	<b>(2.566)</b>	<b>(4.043)</b>	<b>(2.569)</b>
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>(3.665)</b>	<b>12.986</b>	<b>17.714</b>	<b>48.076</b>	<b>58.688</b>
Participação de minoritários	(5.616)	(18.509)	(23.383)	(33.145)	(53.457)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>(9.281)</b>	<b>(5.523)</b>	<b>(5.669)</b>	<b>14.931</b>	<b>5.231</b>
<i>Margem Líquida</i>	-5,2%	-3,9%	-5,4%	8,0%	2,6%
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	-2,1%	9,2%	16,8%	25,9%	28,8%

## ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

ATIVO	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	122.238	109.965	122.117	78.745	103.978
Caixa restrito	34.089	34.450	34.712	34.878	18.066
Contas a receber de clientes	219.230	242.936	218.790	230.664	220.612
Estoque de imóveis a comercializar	350.473	321.508	322.116	360.767	510.052
Partes relacionadas	-	-	-	-	-
Adiantamentos diversos	3.847	3.946	4.067	4.286	7.162
Impostos diferidos a recuperar	54	323	644	668	834
Impostos a recuperar	322	319	-	-	-
Despesas antecipadas	979	1.091	955	8.234	5.463
Outros créditos	223	273	774	1.195	2.058
<b>Ativo Circulante</b>	<b>731.455</b>	<b>714.811</b>	<b>704.175</b>	<b>719.437</b>	<b>868.225</b>
Contas a receber de clientes	110.413	82.149	90.679	111.807	129.708
Créditos com Coligadas	26.448	48.055	61.033	92.063	107.121
Despesas antecipadas	1.786	1.491	-	-	4.161
Outros créditos	-	-	1.395	1.208	1.902
Investimentos em controladas coligadas	3.675	3.084	3.359	6.611	6.179
Imobilizado	6.447	6.364	6.957	8.011	11.918
Intangível	302	410	161	156	140
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>149.071</b>	<b>141.553</b>	<b>163.584</b>	<b>219.856</b>	<b>261.129</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>880.526</b>	<b>856.364</b>	<b>867.759</b>	<b>939.293</b>	<b>1.129.354</b>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Fornecedores	20.804	21.486	21.358	25.853	40.273
Empréstimos e financiamentos	57.394	44.620	40.467	25.187	26.874
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.485	2.052	1.897	25.053	5.727
Impostos, taxas e contribuições a recolher	4.754	3.473	3.231	3.478	3.803
Provisões sociais	1.815	2.222	3.155	3.189	2.475
Obrigações com Coligadas	15.228	12.397	26.168	19.676	58.055
Conta corrente de consórcios	9.331	9.331	9.331	9.331	34.255
Adiantamento de clientes	67.132	85.777	115.473	168.239	105.659
Impostos e contribuições diferidos	9.699	10.891	10.267	10.501	5.884
Garantias financeiras	680	-	-	-	-
Opção de vendas de ações	12.000	-	-	-	-
Dividendos a pagar	-	-	-	-	-
Demais contas	19.943	19.863	18.190	17.626	14.950
<b>Passivo Circulante</b>	<b>222.265</b>	<b>212.112</b>	<b>249.537</b>	<b>308.133</b>	<b>297.955</b>
Empréstimos e financiamentos	214.844	227.192	264.079	264.976	277.834
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	4.417	3.286	3.627	4.472	5.184
Adiantamento de clientes	43.207	46.703	8.995	7.921	98.130
Conta corrente de consórcios	15.275	15.275	15.275	15.275	52.962
Obrigações com Coligadas	69.482	61.479	45.909	46.241	66.969
Provisão para riscos	7.055	10.006	11.095	8.538	7.573
Dividendo obrigatório a pagar	-	-	-	-	-
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>354.280</b>	<b>363.941</b>	<b>348.980</b>	<b>347.423</b>	<b>508.652</b>
Capital social	129.917	129.918	129.918	129.921	129.921
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Transações com Acionistas	(12.680)	(680)	(680)	(680)	(680)
Reservas de Capital	20.047	20.059	20.059	20.056	20.056
Lucros/Prejuízos Acumulados	(97.515)	(103.038)	(108.706)	(93.775)	(88.544)
Reserva de lucros	2	2	2	2	2
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	<b>36.796</b>	<b>43.286</b>	<b>37.618</b>	<b>52.549</b>	<b>57.780</b>
Participação dos não controladores	267.185	237.025	231.624	231.188	264.967
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>303.981</b>	<b>280.311</b>	<b>269.242</b>	<b>283.737</b>	<b>322.747</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>880.526</b>	<b>856.364</b>	<b>867.759</b>	<b>939.293</b>	<b>1.129.354</b>

## ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>655</b>	<b>16.590</b>	<b>20.281</b>	<b>52.119</b>	<b>61.257</b>
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>					
Resultado de equivalência patrimonial	(1.187)	(22)	397	(4.893)	233
Ajuste a valor presente	2.119	2.881	(3.459)	(249)	-
Imposto de recolhimento diferido	(818)	61	(512)	1.086	-
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	3.902	1.607	4.804	(2.310)	21.407
Depreciações e amortizações	2.713	860	(103)	414	458
Baixa do valor residual de imobilizado	185	-	-	-	-
Provisão para riscos e reversões	4.908	2.951	1.089	(2.557)	(965)
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(1.497)	(2.262)	6.352	(10.700)	(7.009)
Outros resultados nos investimentos	(2.666)	4	3.355	(4.157)	14.558
Custos de emissão das debêntures	(411)	53	53	53	53
Constituição da provisão para distratos e PECLD	(1.803)	622	156	(2.084)	1.970
Rendimento de aplicações financeiras	(89)	(361)	(262)	(167)	(103)
Redução ao valor recuperável	-	-	2.116	(7)	-
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>					
Contas a receber de clientes	(14.858)	1.677	18.297	(30.669)	(9.819)
Estoque de imóveis a comercializar	69.425	60.917	(34.676)	(38.644)	(149.285)
Impostos a recuperar	(50)	(266)	(2)	(24)	(166)
Partes relacionadas	(22.116)	(10.955)	(23.630)	(31.030)	(15.058)
Outros créditos	(89)	(50)	(110)	(234)	(1.557)
Despesas antecipadas	(166)	183	(159)	(7.279)	(1.390)
Adiantamentos diversos	(133)	(99)	(121)	(219)	(2.876)
Fornecedores	(4.482)	682	(128)	4.495	14.420
Terrenos a pagar	(13.225)	(1.433)	(155)	23.156	(19.326)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	489	(1.281)	199	(281)	(1.664)
Adiantamentos de clientes	(8.917)	(16.760)	19.889	51.692	36.960
Conta corrente de consórcios	24.606	-	-	-	62.611
Provisões sociais	(333)	407	933	34	(714)
Outras contas a pagar	3.551	(828)	(1.604)	(564)	(2.676)
<b>Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações</b>	<b>39.713</b>	<b>55.178</b>	<b>13.000</b>	<b>(3.019)</b>	<b>1.319</b>
Juros pagos	(3.584)	(3.604)	(2.778)	(3.522)	(4.485)
Imposto de renda e contribuição social pagos	1.663	(6.445)	845	(11.425)	(6.449)
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>(1.921)</b>	<b>(10.049)</b>	<b>(1.933)</b>	<b>(14.947)</b>	<b>(10.934)</b>
Aumento de capital de controladas	178	565	(8.073)	16.498	(7.350)
Redução de capital de controladas	-	-	-	-	-
Caixa restrito	(34.000)	361	(361)	1	16.915
Partes relacionadas	(10.640)	(36.176)	34.572	(6.189)	49.776
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(5.152)	(885)	(241)	(1.463)	(4.349)
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa dos Investimentos</b>	<b>(49.614)</b>	<b>(36.135)</b>	<b>25.897</b>	<b>8.847</b>	<b>54.992</b>
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>	42.458	35.936	29.253	91.683	42.867
Custos de emissão das debêntures	(803)	53	(53)	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(87.256)	(37.049)	3.251	(92.384)	(43.332)
Redução de capital	(22.023)	(32.850)	(11.469)	(1.183)	(6.547)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizá	100.942	2.812	(2.800)	-	48.965
<i>Partes relacionadas</i>	28.451	28.451	(28.451)	-	-
Dividendos distribuídos	(9.074)	(18.620)	(14.543)	(32.369)	(62.097)
<b>Fluxo de Caixa dos Financiamentos</b>	<b>52.695</b>	<b>(21.267)</b>	<b>(24.812)</b>	<b>(34.253)</b>	<b>(20.144)</b>
<b>Aumento (Redução) do Caixa</b>	<b>40.873</b>	<b>(12.273)</b>	<b>12.152</b>	<b>(43.372)</b>	<b>25.233</b>
Caixa Inicial	81.365	122.238	109.965	122.117	78.745
Caixa Final	122.238	109.965	122.117	78.745	103.978

## ANEXO 4 – NAV

ATIVO LÍQUIDO		31/12/2020
Disponibilidade e aplicações financeiras		103.978
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar		-304.708
<b>Endividamento líquido</b>		<b>-200.730</b>
Contas a receber de clientes on- balance		350.320
Contas a receber de clientes off- balance		489.335
Adiantamento de clientes		-203.789
Impostos sobre contas a receber de clientes		-41.738
Obrigações de construção de imóveis vendidos		-311.391
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>		<b>282.737</b>
Unidades em estoque a valor de mercado		951.301
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque		-38.052
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque		-262.715
<b>Estoque líquido</b>		<b>650.534</b>
Estoque de terrenos		171.923
Dívida de terrenos		-5.727
<b>Terrenos</b>		<b>166.196</b>
Participação de minoritários on- balance		-264.967
Participação de minoritários off- balance		-75.597
<b>Participação de minoritários</b>		<b>-340.564</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial		6.179
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>		<b>6.179</b>
<b>Ativo líquido</b>		<b>564.352</b>

## Sobre a Empresa

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

Fundou a **You,Inc** há 11 anos, uma empresa que tem como principais pilares: inovação, solidez, foco no cliente e inteligência de produto. Uma empresa líder de mercado no segmento de apartamentos compactos para a classe média-alta, próximos a eixos de mobilidade, em regiões premium da cidade de São Paulo.

Somos referência no mercado e antecipamos tendências. Com arquitetura renomada, desenvolvemos projetos aspiracionais e com alto valor agregado.

## 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 dezembro de 2020 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.