

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

Notas Explicativas	38
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	96
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	32.317
Preferenciais	0
Total	32.317
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	316.188	302.085
1.01	Ativo Circulante	15.483	21.568
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.934	15.338
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	207	4.865
1.01.01.02	Caixa Restrito	10.727	10.473
1.01.06	Tributos a Recuperar	752	792
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	752	792
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.978	4.019
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	819	1.419
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	819	1.233
1.01.08.01.02	Adiantamentos diversos	819	1.233
1.01.08.03	Outros	0	186
1.02	Ativo Não Circulante	300.705	280.517
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	69.201	70.282
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	69.181	70.270
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	61.503	59.153
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	7.678	11.117
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20	12
1.02.01.10.03	Outros créditos	20	12
1.02.02	Investimentos	224.859	203.198
1.02.02.01	Participações Societárias	224.859	203.198
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	224.859	203.198
1.02.03	Imobilizado	6.626	7.013
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.626	7.013
1.02.04	Intangível	19	24
1.02.04.01	Intangíveis	19	24
1.02.04.01.02	Intangível	19	24

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	316.188	302.085
2.01	Passivo Circulante	84.273	68.793
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.440	2.259
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.440	2.259
2.01.02	Fornecedores	4.490	747
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.490	747
2.01.03	Obrigações Fiscais	333	43
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	333	43
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	333	43
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	31.650	21.747
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	31.650	21.747
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	31.650	21.747
2.01.05	Outras Obrigações	45.360	43.997
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	39.810	39.047
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	39.810	39.047
2.01.05.02	Outros	5.550	4.950
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	5.550	4.950
2.02	Passivo Não Circulante	155.877	161.597
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	73.103	83.093
2.02.01.02	Debêntures	73.103	83.093
2.02.02	Outras Obrigações	82.735	78.443
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	72.483	74.298
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	72.483	74.298
2.02.02.02	Outros	10.252	4.145
2.02.02.02.04	Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	10.252	4.145
2.02.04	Provisões	39	61
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	39	61
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	39	61
2.03	Patrimônio Líquido	76.038	71.695
2.03.01	Capital Social Realizado	129.921	129.921
2.03.02	Reservas de Capital	16.401	16.401
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	20.056	20.056
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.02.09	Transações com acionistas	-680	-680
2.03.04	Reservas de Lucros	2	2
2.03.04.01	Reserva Legal	2	2
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-70.286	-74.629

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	7.897	2.269
3.04.01	Despesas com Vendas	-262	-239
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.238	-10.286
3.04.02.02	Despesas gerais e administrativas	-9.238	-10.286
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	490	6.488
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.907	6.306
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.897	2.269
3.06	Resultado Financeiro	-3.554	-895
3.06.01	Receitas Financeiras	1.702	349
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.256	-1.244
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.343	1.374
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.343	1.374
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.343	1.374
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,13	0,04
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,13	0,04

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	4.343	1.374
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.343	1.374

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.308	-24.687
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.061	-7.816
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo líquido do período	4.343	1.374
6.01.01.04	Juros Incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	4.922	1.044
6.01.01.05	Depreciações e amortizações	351	253
6.01.01.06	Provisão para riscos e reversões	-22	78
6.01.01.07	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-162	-1.857
6.01.01.08	Outros resultados nos investimentos	2.667	-2.559
6.01.01.09	Custos de emissão das debêntures	0	54
6.01.01.11	Rendimento de aplicações financeiras	-253	103
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-16.907	-6.306
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.125	-15.773
6.01.02.03	Impostos a recuperar	40	-723
6.01.02.04	Partes relacionadas	-1.052	-15.524
6.01.02.05	Outros créditos	3.761	256
6.01.02.06	Despesas antecipadas	1.041	0
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	414	61
6.01.02.08	Fornecedores	3.743	-69
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	290	-126
6.01.02.12	Provisões sociais	181	462
6.01.02.13	Outras contas a pagar	6.707	-110
6.01.03	Outros	-3.756	-1.098
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-3.756	-1.098
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.130	25.499
6.02.01	Aumento de capital de controladas	-30.393	2.375
6.02.02	Redução de capital de controladas	167	2.610
6.02.03	Caixa restrito	-1	-206
6.02.04	Partes relacionadas	1.089	-330
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	41	-233
6.02.06	Dividendos recebidos de controladas	22.967	21.283
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.836	-4.996
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	164	3.000
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-5.000	-8.000
6.03.05	Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	0	4
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.658	-4.184
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.865	7.007
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	207	2.823

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	129.921	16.401	2	-74.629	0	71.695
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	129.921	16.401	2	-74.629	0	71.695
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.343	0	4.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.343	0	4.343
5.07	Saldos Finais	129.921	16.401	2	-70.286	0	76.038

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3	0	0	0	3
5.04.01	Aumentos de Capital	0	3	0	0	0	3
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.374	0	1.374
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.374	0	1.374
5.07	Saldos Finais	129.921	16.404	2	-87.170	0	59.157

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	4.475	2.072
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.475	2.072
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.059	-3.918
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.797	-3.679
7.02.04	Outros	-262	-239
7.02.04.01	Despesas comerciais	-262	-239
7.03	Valor Adicionado Bruto	416	-1.846
7.04	Retenções	-351	-253
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-351	-253
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	65	-2.099
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.104	11.071
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.907	6.306
7.06.02	Receitas Financeiras	1.702	349
7.06.03	Outros	-2.505	4.416
7.06.03.01	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	162	1.857
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	-2.667	2.559
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	16.169	8.972
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	16.169	8.972
7.08.01	Pessoal	6.323	6.229
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.323	6.229
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.503	1.369
7.08.03.01	Juros	5.256	1.244
7.08.03.02	Aluguéis	247	125
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.343	1.374
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4.343	1.374

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.567.246	1.433.837
1.01	Ativo Circulante	1.357.331	1.149.360
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	102.332	128.310
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	91.605	117.837
1.01.01.02	Caixa restrito	10.727	10.473
1.01.03	Contas a Receber	358.312	257.098
1.01.03.01	Clientes	358.312	257.098
1.01.04	Estoques	790.301	703.747
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.041	3.320
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.041	3.320
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.175	8.040
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	95.170	48.845
1.01.08.03	Outros	95.170	48.845
1.01.08.03.02	Adiantamentos diversos	6.195	6.586
1.01.08.03.03	Outros créditos	88.975	42.259
1.02	Ativo Não Circulante	209.915	284.477
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	171.560	249.056
1.02.01.04	Contas a Receber	63.840	95.340
1.02.01.04.01	Clientes	63.840	95.340
1.02.01.05	Estoques	0	50.775
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.291	1.427
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	104.113	100.735
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	104.113	100.735
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.316	779
1.02.01.10.03	Outros créditos	2.316	779
1.02.02	Investimentos	13.460	8.698
1.02.02.01	Participações Societárias	13.460	8.698
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	13.460	8.698
1.02.03	Imobilizado	24.808	26.627
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24.808	26.627
1.02.04	Intangível	87	96
1.02.04.01	Intangíveis	87	96
1.02.04.01.02	Intangível	87	96

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.567.246	1.433.837
2.01	Passivo Circulante	407.702	381.660
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.175	3.152
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.175	3.152
2.01.02	Fornecedores	52.406	36.279
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	52.406	36.279
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.087	3.856
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.087	3.856
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.087	3.856
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	31.650	23.504
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	31.650	23.504
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	31.650	23.504
2.01.05	Outras Obrigações	316.384	314.869
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	29.086	35.463
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	29.086	35.463
2.01.05.02	Outros	287.298	279.406
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	8.858	7.584
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	220.985	218.948
2.01.05.02.06	Impostos de recolhimento diferido	9.012	6.005
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	10.152	10.985
2.01.05.02.11	Conta corrente de consórcios	38.291	35.884
2.02	Passivo Não Circulante	868.011	779.627
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	617.019	518.936
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	617.019	518.936
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	617.019	518.936
2.02.02	Outras Obrigações	239.941	248.065
2.02.02.02	Outros	239.941	248.065
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	169.288	170.358
2.02.02.02.05	Partes relacionadas	18.864	23.400
2.02.02.02.06	Conta corrente de consórcios	51.789	54.307
2.02.03	Tributos Diferidos	2.556	3.784
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.556	3.784
2.02.04	Provisões	8.495	8.842
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.495	8.842
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.495	8.842
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	291.533	272.550
2.03.01	Capital Social Realizado	129.921	129.921
2.03.02	Reservas de Capital	16.401	16.401
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	20.056	20.056
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.02.09	Transações com acionistas	-680	-680
2.03.04	Reservas de Lucros	2	2
2.03.04.01	Reserva Legal	2	2
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-70.286	-74.629
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	215.495	200.855

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	190.138	141.131
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-134.318	-92.039
3.03	Resultado Bruto	55.820	49.092
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.013	-22.097
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.129	-9.191
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.790	-15.618
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.856	2.586
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.762	126
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	32.807	26.995
3.06	Resultado Financeiro	-3.637	775
3.06.01	Receitas Financeiras	3.528	3.785
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.165	-3.010
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.170	27.770
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.838	-2.992
3.08.01	Corrente	-2.903	-3.762
3.08.02	Diferido	-935	770
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.332	24.778
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	25.332	24.778
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.343	1.374
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.989	23.404
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,13	0,04
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,13	0,04

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	25.332	24.778
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	25.332	24.778
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.343	1.374
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.989	23.404

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-114.857	43.826
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	33.320	27.642
6.01.01.01	Lucro / prejuízo líquido do período	29.170	27.771
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-4.762	-126
6.01.01.03	Ajuste a valor presente	385	87
6.01.01.04	Imposto de recolhimento diferido	1.946	-1.618
6.01.01.05	Juros Incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	5.380	6.341
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	498	341
6.01.01.07	Provisão para riscos e reversões	-347	540
6.01.01.08	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-689	-3.436
6.01.01.09	Outros resultados nos investimentos	2.668	-2.559
6.01.01.10	Custos de emissão das debêntures	0	54
6.01.01.11	Constituição da provisão para distratos	-676	144
6.01.01.12	Rendimento de aplicações financeiras	-253	103
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-138.269	26.314
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-69.423	22.270
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-26.927	-4.446
6.01.02.03	Impostos a recuperar	279	-2.267
6.01.02.04	Partes relacionadas	-10.913	-2.631
6.01.02.05	Outros créditos	-48.253	2.148
6.01.02.06	Despesas antecipadas	1	-1.534
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	391	468
6.01.02.08	Fornecedores	16.127	-4.555
6.01.02.09	Terrenos a pagar	1.274	5.114
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	-871	916
6.01.02.11	Adiantamentos de clientes	967	14.475
6.01.02.12	Provisões sociais	23	481
6.01.02.13	Outras contas a pagar	-833	-2.108
6.01.02.14	Conta corrente de consórcio	-111	-2.017
6.01.03	Outros	-9.908	-10.130
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.903	-3.762
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-7.005	-6.368
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.028	36.643
6.02.01	Aumento de capital de controladas	-1.979	5.996
6.02.03	Caixa restrito	-1	-206
6.02.04	Partes relacionadas	-3.378	31.524
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	1.330	-671
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	92.653	-84.110
6.03.01	Captção de empréstimos e financiamentos	125.604	29.426
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-26.602	-51.965
6.03.04	Redução de capital	0	-84.979
6.03.05	Aumento de capital, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	10.586	3
6.03.07	Dividendos distribuídos	-16.935	23.405

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-26.232	-3.641
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	117.837	103.978
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	91.605	100.337

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	129.921	16.401	2	-74.629	0	71.695	200.855	272.550
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	129.921	16.401	2	-74.629	0	71.695	200.855	272.550
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-6.349	-6.349
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.892	3.892
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-16.935	-16.935
5.04.08	Recursos Capitalizáveis	0	0	0	0	0	0	6.694	6.694
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.343	0	4.343	20.989	25.332
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.343	0	4.343	20.989	25.332
5.07	Saldos Finais	129.921	16.401	2	-70.286	0	76.038	215.495	291.533

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780	264.967	322.747
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780	264.967	322.747
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3	0	0	0	3	-86.949	-86.946
5.04.01	Aumentos de Capital	0	3	0	0	0	3	5	8
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-15.961	-15.961
5.04.08	Recursos Capitalizáveis	0	0	0	0	0	0	-9.883	-9.883
5.04.09	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-61.110	-61.110
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.374	0	1.374	23.404	24.778
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.374	0	1.374	23.404	24.778
5.07	Saldos Finais	129.921	16.404	2	-87.170	0	59.157	201.422	260.579

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	190.138	141.131
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	190.138	141.131
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-150.686	-109.854
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-134.318	-92.039
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.239	-8.624
7.02.04	Outros	-11.129	-9.191
7.02.04.01	Despesas comerciais	-11.129	-9.191
7.03	Valor Adicionado Bruto	39.452	31.277
7.04	Retenções	-498	-341
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-498	-341
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	38.954	30.936
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.434	6.497
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.762	126
7.06.02	Receitas Financeiras	3.528	3.785
7.06.03	Outros	-2.856	2.586
7.06.03.01	Ganho na distribuição do lucro desproporcional	689	3.436
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	-2.668	2.559
7.06.03.03	Outras receitas	-877	-3.409
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	44.388	37.433
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	44.388	37.433
7.08.01	Pessoal	7.691	6.174
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.691	6.174
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.838	2.992
7.08.02.01	Federais	3.838	2.992
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.527	3.489
7.08.03.01	Juros	7.165	3.010
7.08.03.02	Aluguéis	362	479
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.332	24.778
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4.343	1.374
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.989	23.404



São Paulo, 13 de maio de 2022 – a You Inc Incorporadora e Participações S.A. – You,Inc (B3: YUUC3), anuncia os seus resultados consolidados do primeiro trimestre de 2022 (1T22). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em reais (R\$).

DESTAQUES DO PERÍODO:

- **Vendas Brutas** totalizam **R\$ 166 milhões no trimestre**, representando **11,7% de VSO consolidada**
- Estoque com previsão de entrega até final de 2022 chega ao fim do trimestre representando **9% do estoque total na participação da You,inc**
- **1 empreendimento lançado** no período, com VGV de **R\$ 49 milhões e VSO de 60,6%**, atingindo **R\$ 1,2 bilhão de VGV lançado nos últimos 12 meses**
- **Margem bruta (ex-financiamento) de 31,7% no 1T22 e Margem REF de 29,8%**
- **Lucro Líquido Consolidado de R\$ 25,3 milhões no trimestre** com Margem Líquida de 13,3%
- **Lucro líquido na Controladora de R\$ 4,3 milhões (+216% vs. 1T21)**, atingindo **R\$ 16,9 milhões nos últimos 12 meses com ROAE de 23%**

EVENTOS SUBSEQUENTES:

- Em 25 de abril de 2022 a Companhia realizou a 4ª emissão de debêntures no valor de R\$130.000.000,00, celebrado entre a Companhia, Vert Companhia Securitizadora e o Sr. Abrão Muszkat na qualidade de fiador, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, sendo a 1ª série com vencimento em 24 de abril de 2026 e a 2ª série em 23 de abril de 2027
- Em 27 de abril de 2022 realizou-se o resgate antecipado facultativo das debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, com garantia real e fidejussória, com colocação privada da 3ª emissão da companhia, sendo 1ª Série R\$48.832.083,20 e 2ª Série R\$42.904.320,25

Relações com Investidores

Abrão Muszkat
CEO

Bruno Vasques
CFO & DRI

Contatos RI:

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

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ambiente de negócios desafiador, decorrente da pressão inflacionária, elevação nas taxas de juros, incertezas e instabilidade internacional e aumento de custos requer elevada disciplina na execução de nossa estratégia, qual seja: atuação nas áreas centrais da cidade de São Paulo, localizações privilegiadas nas respectivas microrregiões, diferenciação de produto, foco na média e alta renda e eficiência operacional.

No primeiro trimestre avançamos na consolidação de uma posição de relevância no setor com alta participação da Companhia nos projetos. Lançamentos acumulados nos últimos doze meses somaram R\$ 1,2 bi com 88% de participação da You,inc.

No trimestre lançamos as unidades compactas do Alto by You, inc – Paraíso, com VGV de R\$ 49 milhões. A concatenação de diferencial de produto e localização culminou com a velocidade de vendas de 60,6% deste lançamento no período. A velocidade de vendas consolidada dos últimos doze meses atingiu 40,3%, ou 11,7% consolidada no período, com vendas brutas no período de R\$ 166 milhões, sendo R\$ 135 milhões na participação You,inc, o que significa crescimento de 45% em relação ao mesmo período de 2021.

O aumento significativo e repentino dos custos de construção penalizou a margem bruta dos empreendimentos lançados em 2021, em especial no primeiro semestre, o que ainda afeta a margem bruta do primeiro trimestre do ano. Contudo, a resiliência dos nossos produtos somados a agilidade da organização em reagir as mudanças do ambiente de negócio já refletem na melhora da margem bruta ajustada no 1T22 em 1,7 p.p. em relação ao 4T21, atingindo 31,7% no período.

Encerramos o trimestre com lucro líquido consolidado de R\$ 25,3 milhões e margem líquida de 13,3%, com ROAE de 38,1% nos últimos 12 meses. Na controladora, o lucro líquido foi de R\$ 4,3 milhões, resultado da boa execução da estratégia de longo prazo da Companhia.

Iniciamos 2022 com um planejamento robusto e flexível para respondermos rapidamente a mudanças do ambiente de negócios, landbank estratégico, com terrenos e produtos especiais e um time completo e capaz de executar a estratégia com o mais alto padrão de governança, alinhado com a geração de valor para os acionistas. Continuaremos aproveitando as oportunidades de mercado para sempre levar aos nossos clientes os melhores produtos, nas melhores localizações da cidade de São Paulo, em um ano de transição, que demandará leitura e flexibilidade constante na execução da estratégia.

Abrão Muszkat

CEO

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	vs. 1T21
Receita Líquida de Vendas e Serviços	141.131	172.476	165.673	222.512	190.138	34,7%
Lucro Bruto	49.092	58.945	57.446	65.530	55.820	13,7%
Margem Bruta (%)	34,8%	34,2%	34,7%	29,5%	29,4%	-5,4 p.p
Margem Bruta Ex-Financiamentos (%)	37,7%	36,0%	36,5%	30,0%	31,7%	-6,1 p.p
EBITDA Ajustado	31.489	41.806	34.252	33.935	36.702	16,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	22,3%	24,2%	20,7%	15,3%	19,3%	-3,0 p.p
Lucro Líquido	24.778	31.890	25.501	24.620	25.332	2,2%
Margem Líquida (%)	17,6%	18,5%	15,4%	11,1%	13,3%	-4,2 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	48,7%	54,3%	48,3%	35,9%	38,1%	-10,6 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	490.229	560.494	617.765	658.818	626.478	27,8%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	165.748	187.362	202.472	201.619	186.457	12,5%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	33,8%	33,4%	32,8%	30,6%	29,8%	-4,0 p.p
Dívida Líquida	181.859	199.542	220.609	391.864	475.626	161,5%
Dívida Líquida (Ex-SFH)	82.403	119.273	128.644	299.718	332.102	303,0%
Patrimônio líquido	260.579	287.936	262.803	272.550	291.533	11,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	69,8%	69,3%	83,9%	143,8%	163,1%	93,4 p.p
Ativos Totais	1.112.523	1.187.421	1.192.824	1.433.837	1.567.246	40,9%
Geração de Caixa	-18.871	17.641	21.109	171.255	83.762	-543,9%

Vendas (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	vs. 1T21
Vendas Contratadas (100%)	167.699	230.724	210.777	189.837	166.318	-0,8%
Vendas Contratadas (% You)	93.065	168.101	156.145	152.587	135.087	45,2%
Número de Unidades Vendidas (un.)	269	445	444	242	251	-6,7%
VGV Distratado (100%)	18.117	16.360	11.556	18.427	16.660	-8,0%
VGV Distratado (% You)	7.753	7.422	6.309	11.998	12.487	61,1%
Vendas Líquidas (100%)	149.582	214.365	199.221	171.410	149.659	0,1%
Vendas Líquidas (% You)	85.311	160.680	149.836	140.589	122.600	43,7%
VSO Consolidada (%)	15,7%	19,0%	17,8%	15,7%	11,2%	-4,5 p.p
VSO Lançamentos (%)	NA	41,1%	48,3%	28,9%	60,6%	n/a

Entregas	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	vs. 1T21
VGV Entregue (100%) (R\$ mil)	157.181	-	132.412	-	-	n/a
VGV Entregue (% You) (R\$ mil)	117.886	-	33.781	-	-	n/a
Número de Empreendimentos Entregues (un.)	1	-	1	-	-	n/a
Número de Unidades Entregues (un.)	388	-	216	-	-	n/a

Lançamentos	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	vs. 1T21
Número de Empreendimentos Lançados (un.)	-	3	2	4	1	n/a
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) (R\$ mil)	-	312.709	202.078	665.145	49.351	n/a
VGV Potencial dos Lançamentos (% You) (R\$ mil)	-	296.852	190.339	540.352	49.351	n/a
Número de Unidades Lançadas (un.)	-	615	443	530	102	n/a
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	-	25.979	13.441	26.041	2.614	n/a
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	-	12.037	15.034	25.542	18.879	n/a
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/un.)	-	508.471	456.157	1.254.991	481.427	n/a

Terrenos (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	vs. 1T21
Land Bank (100%)	1.934.334	1.783.903	1.711.616	2.036.629	1.987.342	2,7%

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No trimestre, realizamos o lançamento da segunda fase de um lançamento realizado em novembro de 2021, o Alto by You,inc Paraíso, que levou ao mercado 103 novas unidades compactas, de 25m², totalizando um VGV de R\$ 49,4 milhões.

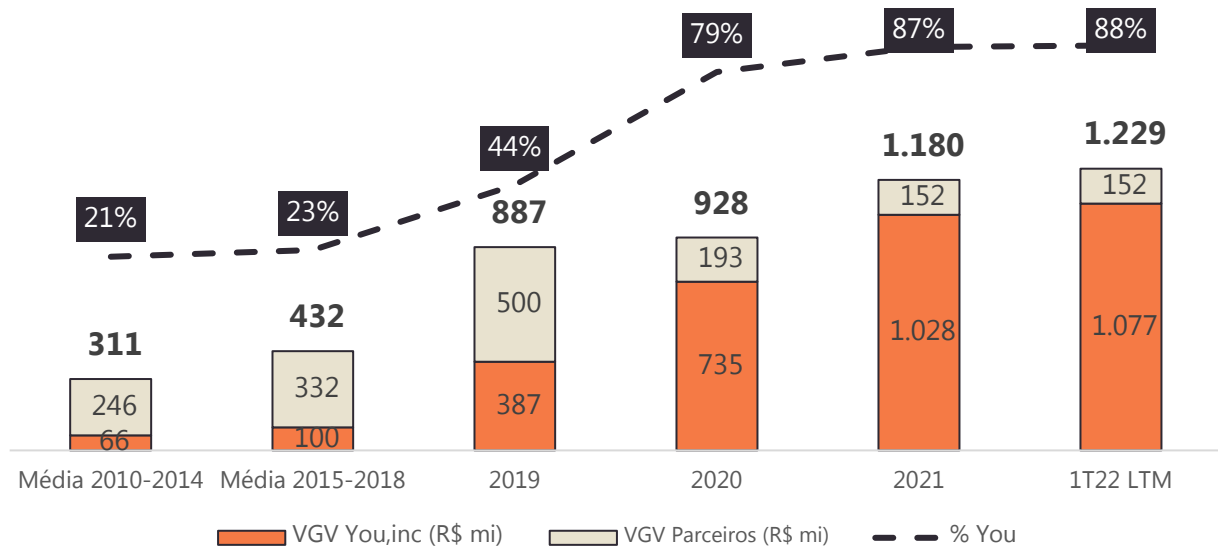


Alto by You,inc Paraíso – Fase 2

Com VSO de 60,6% ao final do 1º trimestre de 2022, o empreendimento mostrou que concepção de produto e localização, embasadas por pesquisa profunda de mercado, são fatores fundamentais para o sucesso de um empreendimento imobiliário, superando a expectativa de vendas projetada.

Abaixo, segue histórico de VGV lançado nos últimos anos, com a abertura do % You,inc, reforçando a estratégia de aumento de participação da Companhia nos projetos.

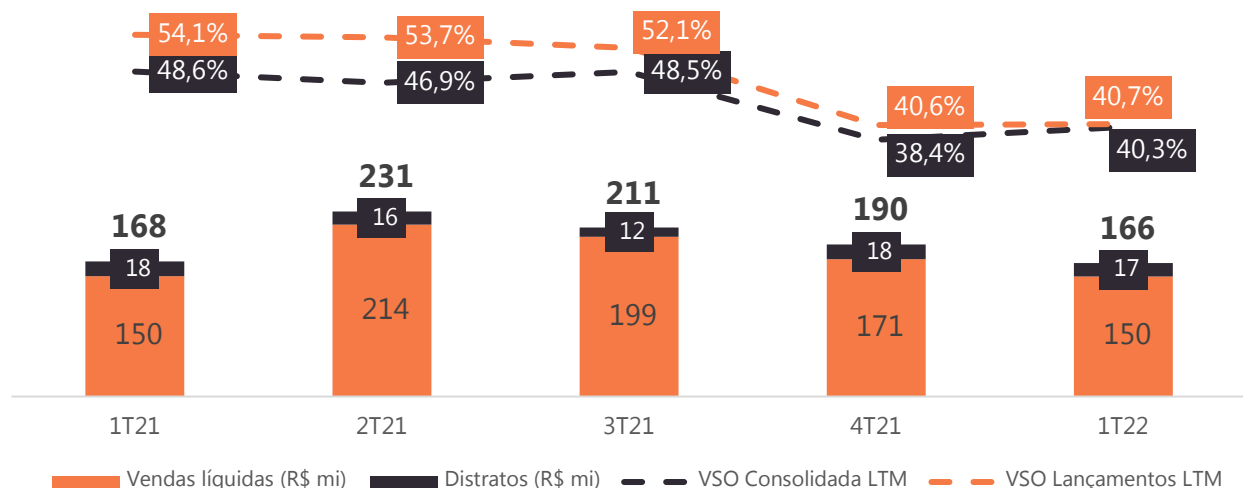
Comentário do Desempenho



VENDAS BRUTAS

No 1º trimestre de 2022, as vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 166 milhões, em linha com o volume do mesmo período do ano anterior.

No trimestre, registramos VSO consolidada de 11,2%. No gráfico abaixo, podemos observar o volume de vendas brutas nos últimos trimestres e as VSOs dos últimos doze meses.

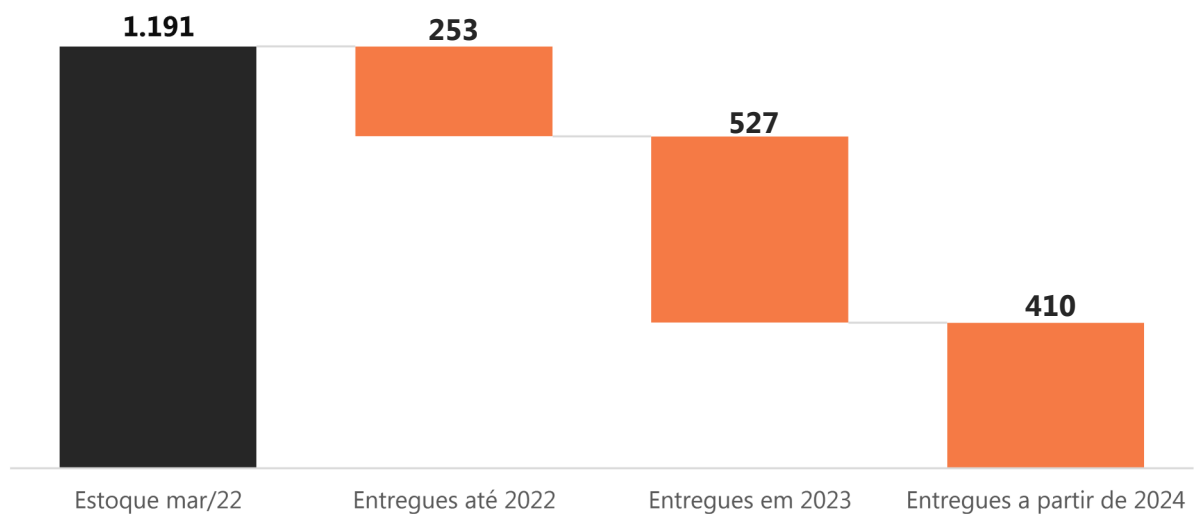


ESTOQUE

O estoque encerrou o 1º trimestre em R\$ 1,9 bilhão em valor potencial de vendas (100%) – R\$ 889 milhões no % You,inc – o que representa 18 meses de vendas considerando o ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

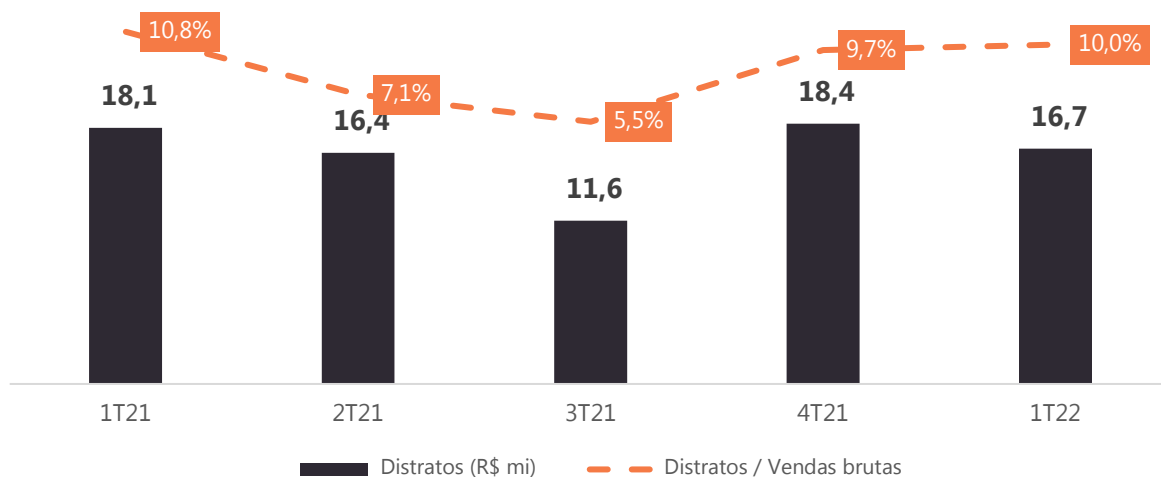
No gráfico abaixo, o *breakdown* do estoque pelo ano de previsão de conclusão, chamando atenção para o baixo volume de estoque pronto ao final do trimestre, representando, na participação You,inc apenas 9% do total, com R\$ 82 milhões (R\$ 253 milhões na visão 100% projeto):

Comentário do Desempenho



DISTRATOS

No trimestre, os distratos (100%) totalizaram R\$ 16,7 milhões, representando 10% das vendas brutas, patamar estável e adequado conforme nosso planejamento. Empreendimentos que tem data de habite-se se aproximando, além do You,Harmonia (que teve sua entrega em setembro/2021), representam a maior parte desse volume, natural e esperado conforme o ciclo do negócio.



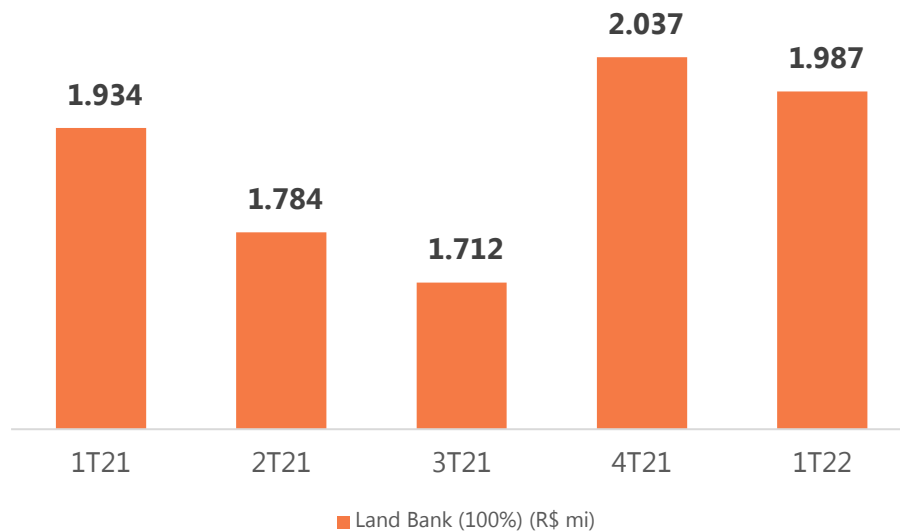
Distratos (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	vs. 1T21
Vendas Contratadas (100%)	167.699	230.724	210.777	189.837	166.318	-0,8%
VGV Distratado (100%)	18.117	16.360	11.556	18.427	16.660	-8,0%
Vendas Líquidas (100%)	149.582	214.365	199.221	171.410	149.659	0,1%
Distratos/Vendas brutas (%)	10,8%	7,1%	5,5%	9,7%	10,0%	-0,8 p.p

Comentário do Desempenho



TERRENOS (LANDBANK)

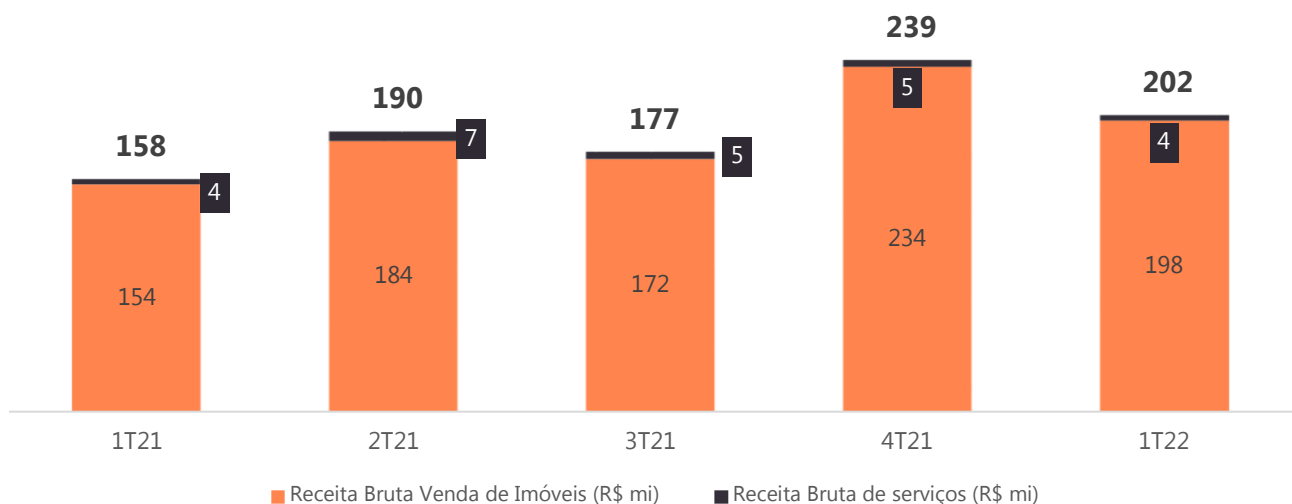
No primeiro trimestre do ano não houve aquisição de novos terrenos, seguindo o plano estratégico definido pela Companhia. Com isso, encerramos o trimestre com o VGV potencial de R\$ 2,0 bilhões em terrenos estrategicamente localizados nos bairros *premium* de São Paulo.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,Inc atingiu R\$ 202 milhões, crescimento de 27% em relação ao mesmo período do ano anterior. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 190 milhões no trimestre, 35% acima em relação ao 1º trimestre de 2021.



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

Comentário do Desempenho



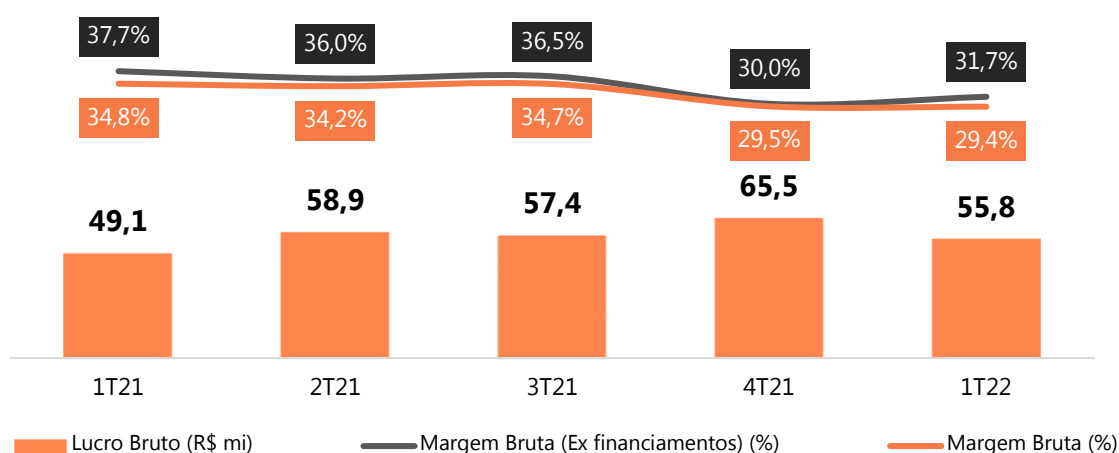
Receita Reconhecida por ano de Lançamento (R\$ milhões)										
Ano de Lançamento	1T21		2T21		3T21		4T21		1T22	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Até 2014	1,8	1%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2015	5,2	3%	4,2	2%	4,6	3%	1,2	1%	2,0	1%
2016	19,5	13%	9,7	5%	2,7	2%	0,0	0%	0,7	0%
2017	22,4	15%	18,0	10%	7,5	4%	0,0	0%	0,0	0%
2018	23,0	15%	27,6	15%	23,2	13%	13,3	6%	9,7	5%
2019	39,4	25%	47,4	26%	59,9	35%	66,4	28%	79,9	40%
2020	43,1	28%	28,4	15%	22,8	13%	34,2	15%	45,0	23%
2021	0,0	0%	48,5	26%	51,0	30%	118,9	51%	60,4	31%
Total	154,4	100%	183,7	100%	171,5	100%	234,1	100%	197,7	100%

Nota: a fase do empreendimento lançado no 1T22 equivale a R\$ 15,7 milhões dos R\$ 60,4 milhões dos lançamentos de 2021.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre, o Lucro Bruto totalizou R\$ 55,8 milhões, 13,7% acima na comparação com o ano anterior. A Margem Bruta Ex-Financiamentos encerrou o trimestre em 31,7% e a Margem Bruta em 29,4%, 5,4 p.p. abaixo no comparativo com o 1º trimestre de 2021.

A queda da margem bruta é consequência, principalmente, da margem dos projetos lançados em 2021, que possuem na média 24,5%, dada a velocidade do aumento do INCC no custo de construção, que foi absorvido em menor velocidade no preço de venda das unidades comercializadas. Nas safras dos empreendimentos em andamento e entregues, a margem se comportou de forma estável em sua maioria, protegida pelo modelo de contratação de obra praticado pela Companhia (preço máximo garantido) e pelo aumento do INCC na carteira de recebíveis.



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). Podemos observar que são margens em patamares saudáveis, de produtos que demonstraram no 1º trimestre boa velocidade de vendas.

Comentário do Desempenho



Referente ao 1T22 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	190,1	626,5	1.215,2
CPV	(134,3)	(440,0)	(825,9)
Construção e Terrenos	(129,9)	(440,0)	(820,0)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(4,4)	-	(5,9)
Lucro Bruto	55,8	186,5	389,3
Margem Bruta (%)	29,4%	29,8%	32,0%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	31,7%	29,8%	32,5%

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 1T22 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2022	198,5	150,4	348,9
2023	201,3	152,5	353,9
2024	40,2	30,5	70,6
Total	440,0	333,4	773,4

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 23,0 milhões, aumento de 4,1% em relação ao mesmo período de 2021. O detalhamento encontra-se a seguir:

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Comerciais	(9.191)	(11.397)	(11.913)	(18.328)	(11.129)
Gerais e Administrativas	(15.142)	(11.564)	(14.293)	(15.512)	(13.120)
Provisões para distrato e contingências	(476)	(203)	(897)	(790)	(670)
Outras receitas (despesas) operacionais	2.712	2.483	493	1.274	1.906
Despesas Operacionais	(22.097)	(20.681)	(26.610)	(33.356)	(23.013)
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>15,7%</i>	<i>12,0%</i>	<i>16,1%</i>	<i>15,0%</i>	<i>12,1%</i>

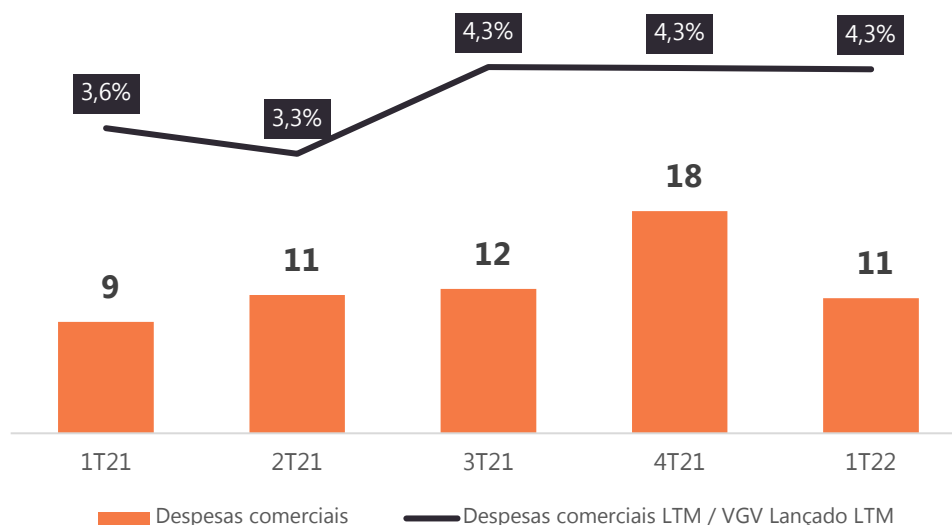
Despesas Comerciais:

No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 11,1 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. Em relação ao mesmo período do ano anterior houve aumento de 21% devido à atuação da Companhia

Comentário do Desempenho



em empreendimentos de maior tipologia e do segmento de luxo, lançados no final de 2021, porém o patamar em relação ao VGV lançado se mantém saudável.



Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 13,1 milhões no trimestre, em linha com a média dos últimos períodos, representando 6,9% da receita líquida, redução de 3,8 p.p. em relação ao indicador de 2021 do mesmo período.

Outras Despesas (Receitas) Operacionais:

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

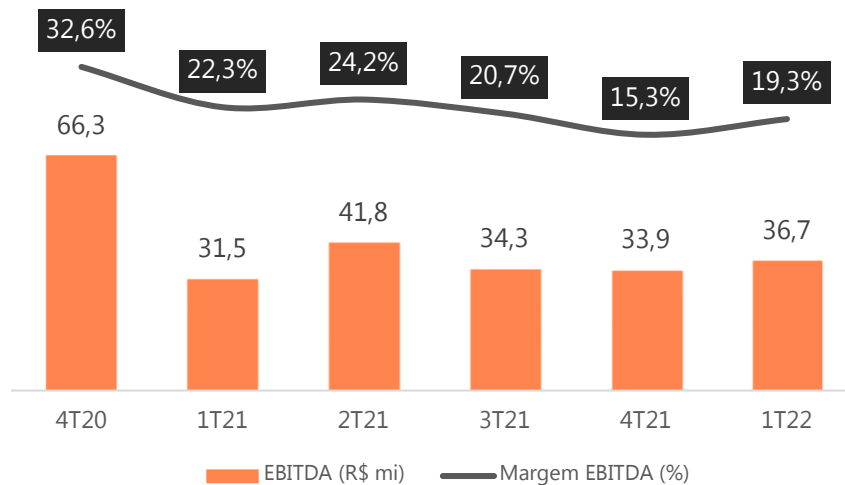
Outras Despesas (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	3.436	3.558	1.173	(154)	689
Outros resultados com investimentos	2.559	(873)	931	1.214	(2.668)
Resultado de equivalência patrimonial	126	1.265	7	2.718	4.762
Outras receitas (despesas)	(3.409)	(1.467)	(1.618)	(2.504)	(877)
Outras despesas operacionais	2.712	2.483	493	1.274	1.906

EBITDA

O aumento significativo e repentino dos custos de construção penalizou a margem bruta dos empreendimentos lançados em 2021, em especial, no primeiro semestre. Ao longo do ano fomos capazes de reprecificar o portfólio graças à resiliência dos nossos produtos, recompondo assim, parte das margens esperadas. Nos empreendimentos lançados de 2020 para trás, mantivemos o bom patamar de margem, dado o modelo de contratação de obra de preço máximo garantido. Nessa equação, chegamos no trimestre com margem bruta de 29,4%. Como consequência dos fatores expostos, no trimestre, o EBITDA da You,Inc totalizou R\$ 36,7 milhões, resultando em uma margem EBITDA de 19,3%.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:

Comentário do Desempenho



Conciliação EBITDA (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	27.770	35.868	29.250	28.222	29.170
(+) Resultado Financeiro	-775	2.396	1.586	3.952	3.637
(+) Depreciação e Amortização	341	396	406	500	-498
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	4.153	3.146	3.010	1.261	4.393
EBITDA	31.489	41.806	34.252	33.935	36.702
Margem EBITDA (%)	22,3%	24,2%	20,7%	15,3%	19,3%

RESULTADO FINANCEIRO

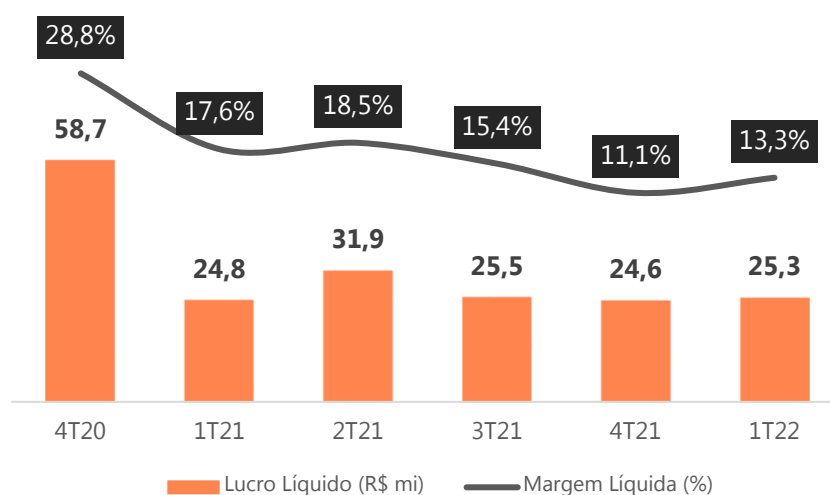
No trimestre, o Resultado Financeiro atingiu R\$ 3,6 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Despesas Financeiras	(7.164)	(8.022)	(7.022)	(7.878)	(11.557)
Juros de empréstimos	(5.690)	(5.896)	(5.410)	(6.537)	(10.175)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.266)	(1.775)	(1.143)	(933)	(978)
Despesas bancárias	(86)	(84)	(70)	(96)	(111)
Outras despesas financeiras	(122)	(267)	(399)	(312)	(293)
Receitas Financeiras	3.786	2.480	2.426	2.665	3.527
Rendimento de aplicações financeiras	389	903	1.287	1.581	1.601
Variação monetária, juros e multa por atraso	2.522	886	168	113	294
Outras receitas financeiras	875	691	971	971	1.632
Despesas Financeiras Líquidas	(3.378)	(5.542)	(4.596)	(5.213)	(8.030)
Despesas apropriadas ao custo	4.153	3.146	3.010	1.261	4.393
Resultado Financeiro	775	(2.396)	(1.586)	(3.952)	(3.637)

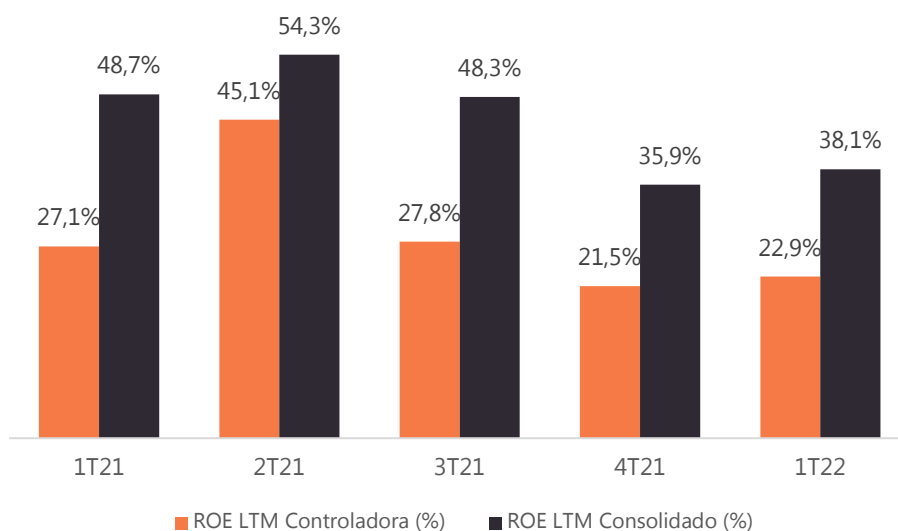
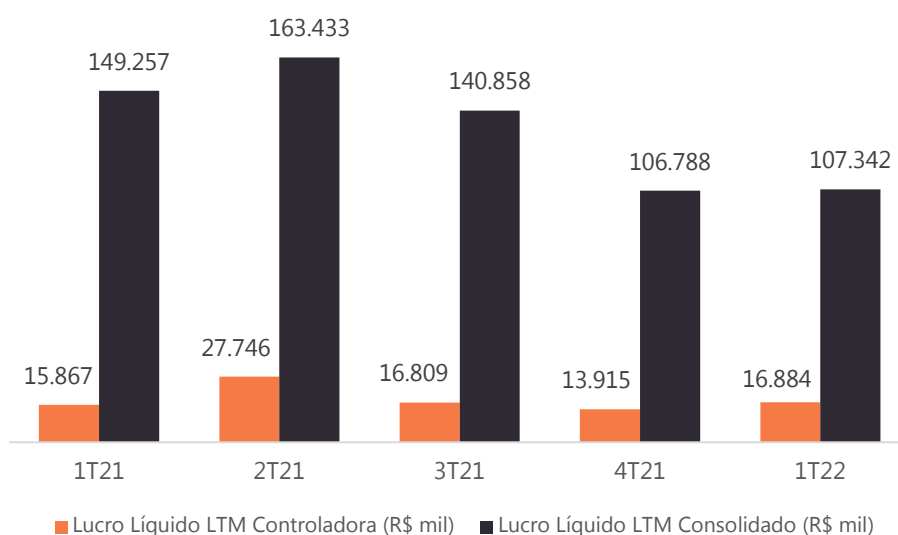
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No período, o Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 25,3 milhões, com Margem Líquida de 13,3% no trimestre.

Comentário do Desempenho



Nos 12 meses, o resultado da Companhia reflete a execução da estratégia de longo prazo de aumento da rentabilidade e do aumento da participação nos projetos, observando o Lucro Líquido e ROAE na Controladora:



Comentário do Desempenho



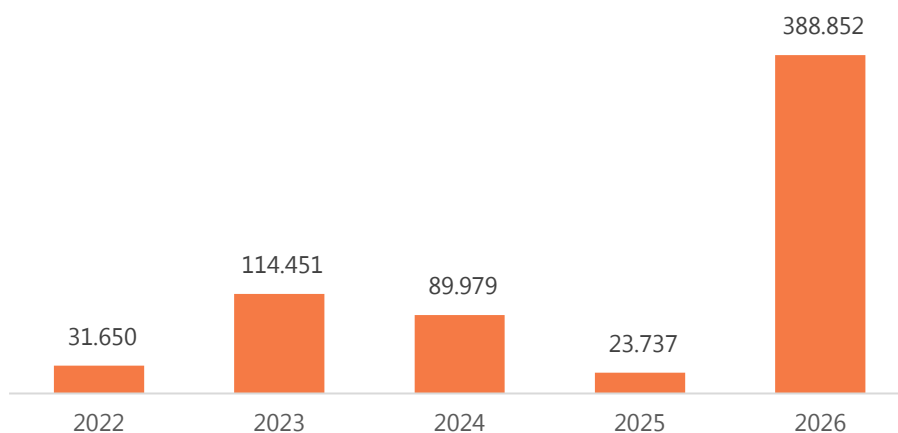
ESTRUTURA FINANCEIRA

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 173 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 648,7 milhões, dos quais R\$ 203,2 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH) e R\$ 340,7 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 tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem da Companhia:

Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	203.239	31,3%
CRI/CCB - Projetos	340.677	52,5%
Debêntures Corporativas	88.845	13,7%
Outras Dívidas Corporativas	15.908	2,5%
Dívida Bruta	648.669	100,0%
Caixa e Disponibilidades	173.043	
Dívida Líquida (i)	475.626	
Patrimônio Líquido	291.533	
Dívida Líquida / PL	163,1%	

No gráfico abaixo mostramos o cronograma de vencimento das dívidas (R\$ mil) por ano, ressaltando que 66%, ou seja, R\$ 412,6 milhões, tem vencimento a partir de 2025, referente a operações realizadas com destinação de recursos para aquisição e desenvolvimento de novos terrenos.



GERAÇÃO DE CAIXA

Durante o período findo em 31 de março de 2022 houve a queima de caixa de R\$ 83,8 milhões, consequência do investimento nos empreendimentos em desenvolvimento:

Cash Burn	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Dívida Líquida Inicial	200,7	181,9	199,5	220,6	391,9
Dívida Líquida Final	181,9	199,5	220,6	391,9	475,6
Cash Burn	-18,9	17,6	21,1	171,3	83,8

Comentário do Desempenho



CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,1 bilhão (Contas a Receber Apropriado mais o Contas a Receber a Apropriar no Balanço Patrimonial), R\$ 654 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e R\$ 421 milhões após a conclusão da obra, que terão 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
2022	385	208	593
2023	212	168	381
2024	57	45	102
Total	654	421	1.075

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*.

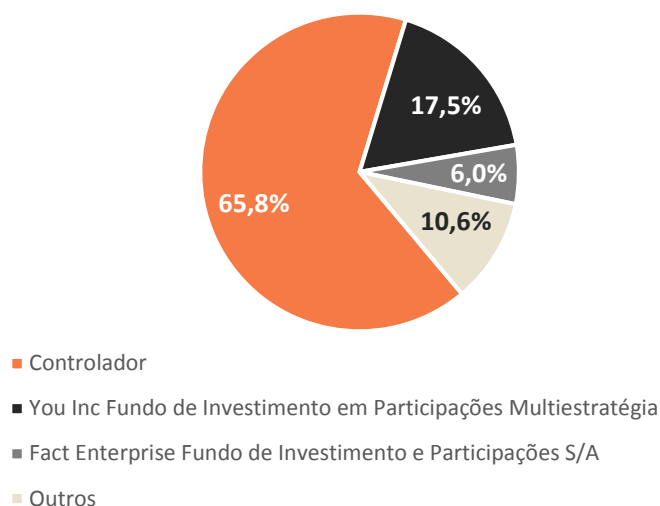
Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente ou repassados para os bancos (financiamento para o cliente).

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 25 de abril de 2022 a Companhia realizou a 4ª emissão de debêntures no valor de R\$130.000.000,00, celebrado entre a Companhia, Vert Companhia Securitizadora e o Sr. Abrão Muszkat, na qualidade de fiador com valor nominal unitário de R\$1.000,00, sendo a 1ª série com vencimento em 24 de abril de 2026 e a 2ª série em 23 de abril de 2027.

Em 27 de abril de 2022 realizou-se o resgate antecipado facultativo das debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, com garantia real e fidejussória, com colocação privada da 3ª emissão da companhia, sendo 1ª Série R\$48.832.083,20 e 2ª Série R\$42.904.320,25.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



(em 31/03/2022, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% em 30/10/2020 – fonte: B3)

Comentário do Desempenho



ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	158.206	190.402	176.506	238.679	201.508
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	141.131	172.476	165.673	222.512	190.138
Incorporação e revenda de imóveis	154.432	183.721	171.597	234.104	197.662
Prestação de serviços	3.774	6.681	4.909	4.575	3.846
Deduções da Receita Bruta	(17.075)	(17.926)	(10.833)	(16.167)	(11.370)
Custo incorrido das vendas realizadas	(92.039)	(113.531)	(108.227)	(156.982)	(134.318)
Lucro Bruto	49.092	58.945	57.446	65.530	55.820
<i>Margem Bruta</i>	<i>34,8%</i>	<i>34,2%</i>	<i>34,7%</i>	<i>29,5%</i>	<i>29,4%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>37,7%</i>	<i>36,0%</i>	<i>36,5%</i>	<i>30,0%</i>	<i>31,7%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(22.223)	(21.946)	(26.617)	(36.074)	(27.775)
Comerciais	(9.191)	(11.397)	(11.913)	(18.328)	(11.129)
Gerais e Administrativas	(13.796)	(9.987)	(13.374)	(14.036)	(11.975)
Remuneração da Administração	(1.822)	(1.780)	(1.816)	(2.266)	(1.815)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	2.586	1.218	486	(1.444)	(2.856)
Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	26.869	36.999	30.829	29.456	28.045
Resultado das Participações Societárias	126	1.265	7	2.718	4.762
Resultado Financeiro	775	(2.396)	(1.586)	(3.952)	(3.637)
Despesas Financeiras	(3.010)	(4.877)	(4.012)	(6.617)	(7.165)
Receitas Financeiras	3.785	2.481	2.426	2.665	3.528
Lucro antes do IRPJ e CSLL	27.770	35.868	29.250	28.222	29.170
IRPJ e CSLL	(2.992)	(3.978)	(3.749)	(3.602)	(3.838)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritá	24.778	31.890	25.501	24.620	25.332
Participação de minoritários	(23.404)	(25.676)	(21.507)	(22.287)	(20.989)
Lucro Líquido do Exercício	1.374	6.214	3.994	2.333	4.343
<i>Margem Líquida</i>	<i>1,0%</i>	<i>3,6%</i>	<i>2,4%</i>	<i>1,0%</i>	<i>2,3%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>17,6%</i>	<i>18,5%</i>	<i>15,4%</i>	<i>11,1%</i>	<i>13,3%</i>

Comentário do Desempenho



ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

ATIVO (R\$ 000)	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022
Caixa e equivalentes de caixa	100.337	114.849	125.665	117.837	91.605
Caixa restrito	18.169	18.311	18.541	10.473	10.727
Contas a receber de clientes	186.407	238.020	256.640	257.098	358.312
Estoque de imóveis a comercializar	514.498	567.634	565.899	703.747	790.301
Adiantamentos diversos	6.694	7.390	7.733	6.586	6.195
Impostos diferidos a recuperar	3.101	2.355	3.127	3.320	3.041
Despesas antecipadas	9.558	11.151	9.739	8.040	8.175
Outros créditos	1.800	2.699	3.513	42.259	88.975
Ativo Circulante	840.564	962.409	990.857	1.149.360	1.357.331
Contas a receber de clientes	141.412	80.755	81.600	95.340	63.840
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	-	50.775	-
Créditos com Coligadas	110.243	120.309	92.817	100.735	104.113
Despesas antecipadas	1.600	1.772	1.448	1.427	1.291
Outros créditos	12	12	779	779	2.316
Investimentos em controladas coligadas	6.304	7.570	8.793	8.698	13.460
Imobilizado	12.260	14.478	16.425	26.627	24.808
Intangível	128	116	105	96	87
Ativo Não Circulante	271.959	225.012	201.967	284.477	209.915
Total do Ativo	1.112.523	1.187.421	1.192.824	1.433.837	1.567.246

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022
Fornecedores	35.718	38.307	38.483	36.279	52.406
Empréstimos e financiamentos	32.805	6.852	29.839	23.504	31.650
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11.468	9.730	4.303	7.584	8.858
Impostos, taxas e contribuições a recolher	3.365	4.364	4.245	3.856	4.087
Provisões sociais	2.956	2.481	3.588	3.152	3.175
Obrigações com Coligadas	121.641	3.809	8.622	35.463	29.086
Conta corrente de consórcios	36.059	38.466	36.752	35.884	38.291
Adiantamento de clientes	119.334	170.827	199.313	218.948	220.985
Impostos e contribuições diferidos	4.379	5.736	5.779	6.005	9.012
Demais contas	12.215	6.695	6.011	10.985	10.152
Passivo Circulante	379.940	287.267	336.935	381.660	407.702
Empréstimos e financiamentos	249.391	305.492	316.435	518.936	617.019
Impostos e contribuições diferidos	5.655	3.230	3.264	3.784	2.556
Adiantamento de clientes	98.930	167.261	156.726	170.358	169.288
Conta corrente de consórcios	49.141	49.850	53.164	54.307	51.789
Obrigações com Coligadas	60.774	78.799	55.263	23.400	18.864
Provisão para riscos	8.113	7.586	8.234	8.842	8.495
Passivo Não Circulante	472.004	612.218	593.086	779.627	868.011
Capital social	129.921	129.921	129.921	129.921	129.921
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Transações com Acionistas	(680)	(680)	(680)	(680)	(680)
Reservas de Capital	20.059	20.059	20.056	20.056	20.056
Prejuízos Acumulados	(87.170)	(80.956)	(76.962)	(74.629)	(70.286)
Reserva de lucros	2	2	2	2	2
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da control.	59.157	65.371	69.362	71.695	76.038
Participação dos não controladores	201.422	222.565	193.441	200.855	215.495
Patrimônio Líquido	260.579	287.936	262.803	272.550	291.533
Passivo e Patrimônio Total	1.112.523	1.187.421	1.192.824	1.433.837	1.567.246

Comentário do Desempenho



ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.771	35.867	29.250	28.222	29.170
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>					
Resultado de equivalência patrimonial	(126)	(1.265)	(7)	(2.718)	(4.762)
Ajuste a valor presente	87	(303)	1.624	1.671	385
Imposto de recolhimento diferido	(1.618)	(893)	(523)	342	1.946
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	6.341	(3.753)	3.229	(534)	5.380
Depreciações, amortizações e baixas	341	3.483	(2.681)	8.436	498
Baixa do valor residual de imobilizado	-	-	-	-	-
Provisão para riscos e reversões	540	(527)	648	608	(347)
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(3.436)	(3.558)	(1.173)	154	(689)
Outros resultados nos investimentos	(2.559)	873	(931)	(1.214)	2.668
Custos de emissão das debêntures	54	(741)	892	76	-
Constituição da provisão para distratos e PECLD	144	(42)	(1.833)	1.834	(676)
Rendimento de aplicações financeiras	103	142	230	(1.259)	(253)
Redução ao valor recuperável	-	-	(1.360)	(794)	-
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>					
Contas a receber de clientes	22.270	9.389	(19.256)	(17.703)	(69.423)
Estoque de imóveis a comercializar	(4.446)	(43.358)	15.046	(190.085)	(26.927)
Impostos a recuperar	(2.267)	746	(772)	(193)	279
Partes relacionadas	(2.631)	(39.785)	(18.723)	(5.022)	(10.913)
Outros créditos	2.148	(899)	(1.581)	(38.746)	(48.253)
Despesas antecipadas	(1.534)	(3.812)	3.783	1.720	1
Adiantamentos diversos	468	(696)	(343)	1.147	391
Fornecedores	(4.555)	2.589	176	(1.577)	16.127
Terrenos a pagar	5.114	(1.738)	(5.427)	3.281	1.274
Impostos, taxas e contribuições a recolher	916	1.252	662	(350)	(871)
Adiantamentos de clientes	14.475	119.824	17.951	33.267	967
Conta corrente de consórcios	(2.017)	3.116	1.600	275	(111)
Provisões sociais	481	(475)	1.107	(436)	23
Outras contas a pagar	(2.108)	(5.520)	(684)	4.347	(833)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	53.956	69.916	20.904	(175.251)	(104.949)
Juros pagos	(3.762)	(4.406)	(3.930)	(3.237)	(7.005)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.368)	(6.014)	(13.859)	(1.516)	(2.903)
Fluxo de Caixa Operacional	(10.130)	(10.420)	(17.789)	(4.753)	(9.908)
Aumento de capital de controladas	5.996	2.684	888	3.873	(1.979)
Redução de capital de controladas	-	-	-	-	-
Caixa restrito	(206)	(284)	(460)	9.327	(1)
Partes relacionadas	31.524	(44.712)	27.492	(7.918)	(3.378)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(671)	(5.689)	745	(18.629)	1.330
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa dos Investimentos	36.643	(48.001)	28.665	(13.347)	(4.028)
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>					
Custos de emissão das debêntures	-	-	-	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(51.965)	(109.678)	(27.384)	(46.928)	(26.602)
Redução de capital	(84.979)	16.912	(34.885)	(27.813)	-
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integri	3	2.992	(7.510)	20.198	10.586
<i>Partes relacionadas</i>					
Dividendos distribuídos	23.405	(49.812)	(8.239)	(7.258)	(16.935)
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	(84.110)	3.017	(20.964)	185.523	92.653
Aumento (Redução) do Caixa	(3.641)	14.512	10.816	(7.828)	(26.232)
Caixa Inicial	103.978	100.337	114.849	125.665	117.837
Caixa Final	100.337	114.849	125.665	117.837	91.605

Comentário do Desempenho



ANEXO 4 – NAV

ATIVO LÍQUIDO		31/03/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras		173.043
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar		(648.669)
Endividamento líquido		(475.626)
Contas a receber de clientes on-balance		422.152
Contas a receber de clientes off-balance		639.785
Adiantamento de clientes		(390.273)
Impostos sobre contas a receber de clientes		(26.867)
Obrigações de construção de imóveis vendidos		(440.022)
Contas a receber de clientes líquido		204.775
Unidades em estoque a valor de mercado		1.215.200
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque		(48.608)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque		(333.372)
Estoque líquido		833.220
Estoque de terrenos		283.433
Dívida de terrenos		(8.858)
Terrenos		274.575
Participação de minoritários on-balance		(215.495)
Participação de minoritários off-balance		(173.977)
Participação de minoritários		(389.472)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial		13.460
Projetos consolidados por equivalência patrimonial		13.460
Ativo líquido		460.932

Comentário do Desempenho



Sobre a Empresa

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

Fundou a **You,Inc** há 12 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 2021 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Notas Explicativas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias individuais e
consolidadas

Em 31 de março de 2022

Notas Explicativas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2022

Conteúdo

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

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da You Inc Incorporadora e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

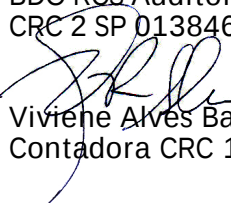
As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado".

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

São Paulo, 12 de maio de 2022.



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


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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021			31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	3	207	4.865	91.605	117.837	Fornecedores		4.490	747	52.406	36.279
Caixa restrito	4	10.727	10.473	10.727	10.473	Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	31.650	21.747	31.650	23.504
Contas a receber de clientes	5	-	-	358.312	257.098	Terrenos a pagar	14	-	-	8.858	7.584
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	790.301	703.747	Impostos, taxas e contribuições a recolher		333	43	4.087	3.856
Adiantamentos diversos		819	1.233	6.195	6.586	Provisões sociais		2.440	2.259	3.175	3.152
Impostos a recuperar		752	792	3.041	3.320	Adiantamentos de clientes	16	-	-	220.985	218.948
Despesas antecipadas	8	2.978	4.019	8.175	8.040	Impostos de recolhimento diferido	19	-	-	9.012	6.005
Outros créditos	9	-	186	88.975	42.259	Partes relacionadas	10	39.810	39.047	29.086	35.463
Total dos ativos circulantes		15.483	21.568	1.357.331	1.149.360	Conta corrente de consórcios	17	-	-	38.291	35.884
						Outras contas a pagar		5.550	4.950	10.152	10.985
NÃO CIRCULANTES						Total dos passivos circulantes		84.273	68.793	407.702	381.660
Contas a receber de clientes	5	-	-	63.840	95.340						
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	-	50.775	NÃO CIRCULANTES					
Partes relacionadas	10	69.181	70.270	104.113	100.735	Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	73.103	83.093	617.019	518.936
Despesas antecipadas	8	-	-	1.291	1.427	Provisão para patrimônio líquido negativo de contr	11	10.252	4.145	-	-
Outros créditos		20	12	2.316	779	Impostos de recolhimento diferido	19	-	-	2.556	3.784
Investimentos	11	224.859	203.198	13.460	8.698	Adiantamento de clientes	16	-	-	169.288	170.358
Imobilizado	12	6.626	7.013	24.808	26.627	Conta corrente de consórcios	17	-	-	51.789	54.307
Intangível		19	24	87	96	Partes relacionadas	10	72.483	74.298	18.864	23.400
Total dos ativos não circulantes		300.705	280.517	209.915	284.477	Provisão para riscos processuais	18	39	61	8.495	8.842
						Total dos passivos não circulantes		155.877	161.597	868.011	779.627
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	21.1	129.921	129.921	129.921	129.921
						Reserva de capital - ágio na emissão de ações		20.056	20.056	20.056	20.056
						Transações de capital		(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
						Transações com acionistas	21	(680)	(680)	(680)	(680)
						Reserva legal		2	2	2	2
						Prejuízos acumulados		(70.286)	(74.629)	(70.286)	(74.629)
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		76.038	71.695	76.038	71.695
						Participação de não controladores		-	-	215.495	200.855
						Total do patrimônio líquido		76.038	71.695	291.533	272.550
TOTAL DOS ATIVOS		316.188	302.085	1.567.246	1.433.837	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		316.188	302.085	1.567.246	1.433.837

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021

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

	Nota explicativa	Controladora	
		31/03/2022	31/03/2021
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	24	(9.238)	(10.286)
Despesas comerciais	24	(262)	(239)
Resultado de equivalência patrimonial	11	16.907	6.306
Outros resultados com investimentos	11	(2.667)	2.559
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	11	162	1.857
Outras receitas	10	2.995	2.072
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		7.897	2.269
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	25	1.702	349
Despesas financeiras	25	(5.256)	(1.244)
		(3.554)	(895)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		4.343	1.374
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	26	-	-
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		4.343	1.374
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO			
Ações em circulação	21.2	32.317	32.317
Lucro básico e diluído por ação - R\$	21.2	0,13	0,04

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**Notas Explicativas**

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Consolidado	
		31/03/2022	31/03/2021
RECEITA LÍQUIDA	23	190.138	141.131
CUSTO DE VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS	24	(134.318)	(92.039)
LUCRO BRUTO		55.820	49.092
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	24	(13.790)	(15.618)
Despesas comerciais	24	(11.129)	(9.191)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	11	689	3.436
Outros resultados com investimentos	11	(2.668)	2.559
Resultado de equivalência patrimonial	11	4.762	126
Outras receitas operacionais, líquidas		(877)	(3.409)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		32.807	26.995
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	25	3.528	3.785
Despesas financeiras	25	(7.165)	(3.010)
		(3.637)	775
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		29.170	27.770
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	26	(3.838)	(2.992)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		25.332	24.778
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A			
Proprietários da controladora		4.343	1.374
Participação de não controladores		20.989	23.404

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**Notas Explicativas**

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	4.343	1.374	25.332	24.778
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>4.343</u>	<u>1.374</u>	<u>25.332</u>	<u>24.778</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A				
Proprietários da controladora			4.343	1.374
Participação de não controladores			20.989	23.404

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas

DEMONSTRATIVOS DOS PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social subscrito	Transações de capital	Transações com os acionistas	Reserva de capital Ágio na emissão de ações	Reservas de lucros Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		129.921	(2.975)	(680)	20.056	2	(13.628)	(88.544)	57.780	264.967	322.747
Aumento e integralização de capital	21.1	-	-	-	3	-	-	-	3	5	8
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	-	(9.883)	(9.883)
Redução de capital social		-	-	-	-	-	-	-	-	(61.110)	(61.110)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	1.374	1.374	1.374	23.404	24.778
Distribuição de lucros	21.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.961)	(15.961)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021		<u>129.921</u>	<u>(2.975)</u>	<u>(680)</u>	<u>20.059</u>	<u>2</u>	<u>(12.254)</u>	<u>(87.170)</u>	<u>59.157</u>	<u>201.422</u>	<u>260.579</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		129.921	(2.975)	(680)	20.056	2	13.915	(74.629)	71.695	200.855	272.550
Aumento e integralização de capital	21.1	-	-	-	-	-	-	-	-	3.892	3.892
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	-	6.694	6.694
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	4.343	4.343	4.343	20.989	25.332
Distribuição de lucros	21.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.935)	(16.935)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022		<u>129.921</u>	<u>(2.975)</u>	<u>(680)</u>	<u>20.056</u>	<u>2</u>	<u>18.258</u>	<u>(70.286)</u>	<u>76.038</u>	<u>215.495</u>	<u>291.533</u>
								-	-	-	-

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	4.343	1.374	29.170	27.771
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	(16.907)	(6.306)	(4.762)	(126)
Ajuste a valor presente	-	-	385	87
Imposto de recolhimento diferido	-	-	1.946	(1.618)
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	4.922	1.044	5.380	6.341
Depreciações, amortizações e baixas	351	254	498	341
Provisão para riscos e reversões	(22)	78	(347)	540
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(162)	(1.857)	(689)	(3.436)
Outros resultados nos investimentos	2.667	(2.559)	2.668	(2.559)
Custos de emissão das debêntures	-	54	-	54
Constituição da provisão para distratos e PECLD	-	-	(676)	144
Rendimento de aplicações financeiras	(253)	103	(253)	103
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	-	(69.423)	22.270
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(26.927)	(4.446)
Impostos a recuperar	40	(723)	279	(2.267)
Partes relacionadas	(1.052)	(15.524)	(10.913)	(2.631)
Outros créditos	3.761	256	(48.253)	2.148
Despesas antecipadas	1.041	-	1	(1.534)
Adiantamentos diversos	414	61	391	468
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	3.743	(69)	16.127	(4.555)
Terrenos a pagar	-	-	1.274	5.114
Impostos, taxas e contribuições a recolher	290	(126)	(871)	916
Adiantamentos de clientes	-	-	967	14.475
Conta corrente de consórcios	-	-	(111)	(2.017)
Provisões sociais	181	462	23	481
Outras contas a pagar	6.707	(111)	(833)	(2.108)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	10.064	(23.589)	(104.949)	53.956
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.903)	(3.762)
Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	(3.756)	(1.098)	(7.005)	(6.368)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades operacionais	6.308	(24.687)	(114.857)	43.826
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Movimentações no capital de controladas	(30.393)	2.375	(1.979)	5.996
Redução de capital de controladas	167	2.610	-	-
Caixa restrito	(1)	(206)	(1)	(206)
Partes relacionadas	1.089	(330)	(3.378)	31.524
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	41	(233)	1.330	(671)
Dividendos recebidos de controladas	22.967	21.283	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(6.130)	25.499	(4.028)	36.643
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	164	3.000	125.604	29.426
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(5.000)	(8.000)	(26.602)	(51.965)
Redução de capital	-	-	-	(84.979)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	-	4	10.586	3
Dividendos distribuídos	-	-	(16.935)	23.405
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(4.836)	(4.996)	92.653	(84.110)
REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(4.658)	(4.184)	(26.232)	(3.641)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	4.865	7.007	117.837	103.978
No fim do período	207	2.823	91.605	100.337
REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(4.658)	(4.184)	(26.232)	(3.641)

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**Notas Explicativas**

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	4.475	2.072	190.138	141.131
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	-	-	(134.318)	(92.039)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(3.797)	(3.679)	(5.239)	(8.624)
Despesas comerciais	(262)	(239)	(11.129)	(9.191)
	(4.059)	(3.918)	(150.686)	(109.854)
VALOR ADICIONADO BRUTO	416	(1.846)	39.452	31.277
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(351)	(254)	(498)	(341)
	(351)	(254)	(498)	(341)
VALOR ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	65	(2.100)	38.954	30.936
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	16.907	6.306	4.762	126
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	162	1.857	689	3.436
Outros resultados nos investimentos	(2.667)	2.559	(2.668)	2.559
Outras receitas	-	-	(877)	(3.409)
Receitas financeiras - incluindo variações monetárias	1.702	349	3.528	3.785
	16.104	11.071	5.434	6.497
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	16.169	8.971	44.388	37.433
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	4.509	4.407	5.877	4.352
Remuneração da Administração	1.814	1.822	1.814	1.822
Impostos, taxas e contribuições	-	-	3.838	2.992
Despesas financeiras - incluindo variações monetárias	5.256	1.244	7.165	3.010
Aluguéis	247	124	362	479
Participação de acionistas não controladores no resultado	-	-	20.989	23.404
Lucro líquido incorrido	4.343	1.374	4.343	1.374
	16.169	8.971	44.388	37.433

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**EM 31 DE MARÇO DE 2022****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

1.1 Impactos da COVID-19 nas informações financeiras intermediárias

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

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

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

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

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

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

2.3. Base de consolidação

(i) As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as informações financeiras da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 31 de março 2022. 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Moeda funcional e de apresentação

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

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

Durante o período findo em 31 de março de 2022, a Companhia realizou a venda de 11 unidades do projeto Green You, não identificou a necessidade de revisão da provisão existente mantendo a perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, sendo assim, o montante é de R\$10.750 (R\$ 10.750 em 31 de dezembro de 2021), conforme indicado na nota explicativa nº 6.

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas**2.6. Instrumentos financeiros**

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

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

2.6.1. Ativos financeiros

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

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

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

2.6.2. Passivos financeiros sujeitos à indexação

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

2.7. Imóveis a comercializar

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

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para avaliar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar para o período findo em 31 de março de 2022 conforme apresentado na nota explicativa nº 6.

2.8. Imposto de renda e contribuição social

2.8.1. Impostos correntes

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

2.8.2. Impostos de recolhimento diferido

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

2.9. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

2.9.1. Reconhecimento das receitas e dos custos

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

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

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

2.9.2. Permutas físicas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida ao passivo de adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permuta são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos, conforme descrito na nota explicativa nº 2.9.1.

2.9.3. Permuta financeira

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

2.10. Provisão para distratos

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

2.11. Provisão de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa

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

2.12. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

2.13. Lucro básico e diluído por ação

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

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

2.14. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

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

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo de partes relacionadas na nota explicativa nº9. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos, a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

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

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

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de março de 2022. Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros. Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante. Alteração à IAS 1 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixas e Bancos	182	117	47.308	59.780
Aplicações financeiras	25	4.748	44.297	58.057
Total caixa e equivalentes de caixa (a)	207	4.865	91.605	117.837

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

- (a) A Companhia possui aplicações financeiras nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Itaú S.A. (Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento - CNPJ 05.902.521/0001-58), cujas cotas são remuneradas à taxa média de 87% a 99,59% do CDI, possuem liquidez inferior a 90 dias com possibilidade de resgate imediato e direito de exigir a recompra a qualquer momento.

4. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Certificados de Depósitos Bancários – CDB	10.727	10.473	10.727	10.473

Em 10 de dezembro de 2019, a Companhia outorgou uma garantia no âmbito do Contrato de Prestação de Fiança celebrado entre o Banco BTG Pactual (“fiador”) e o acionista controlador da Companhia Abrão Muszkat (“afiançado”), tendo como beneficiário um terceiro. A Companhia cedeu fiduciariamente em garantia duas aplicações financeiras em CDBs no Banco BTG Pactual, no montante total de R\$ 34 milhões. Em 14 de dezembro de 2021, foi realizado o aditamento alterando a validade da fiança para 01 de janeiro de 2023 (antes 15 de dezembro de 2021) e o fiador obriga-se em caráter irrevogável e irretratável a efetuar os pagamentos das importâncias que foram exigidas pelo beneficiário decorrentes das obrigações que eventualmente venham a não ser cumpridas pelo acionista controlador. Na mesma data deste aditamento foi realizada a antecipação de R\$ 8 milhões em valores originais que corrigidos representam R\$ 8,4 milhões. A garantia outorgada pela Companhia ao acionista controlador foi mensurada a valor justo, no montante de R\$ 680 e registrada na rubrica de garantias financeiras no passivo circulante.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Clientes por incorporação de imóveis em construção	428.330	365.698
Clientes por incorporação de imóveis concluídos	9.618	4.111
(-) Ajuste a valor presente	(14.370)	(13.984)
(-) Provisão para distrato	(1.282)	(2.892)
(-) Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(144)	(495)
	<u>422.152</u>	<u>352.438</u>
Circulante	358.312	257.098
Não circulante	63.840	95.340

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

Os valores provisionados de ajuste a valor presente são referentes apenas as unidades vendidas, sem impacto nas provisões de distratos. A taxa média anual utilizada foi de 5,49% (5,30% em 2021).

Em 31 de março de 2022, do total de títulos vencidos, 99,43% (99,41% em 31 de dezembro de 2021) refere-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 31 de março de 2022 e de 31 de dezembro de 2021:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
A vencer	418.300	345.031
Vencidos:	3.852	7.407
Até 30 dias	2.693	5.466
Entre 31 e 60 dias	240	1.031
Entre 61 e 90 dias	47	654
Acima de 90 dias	872	256
	<u>422.152</u>	<u>352.438</u>

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2022 e de 31 de dezembro de 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2023 (a partir de abril)	38.109	82.958
2024	25.808	11.719
2025	20	663
	<u>63.937</u>	<u>95.340</u>

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Contas a receber de clientes		
Com alienação fiduciária	419.749	348.058
Sem alienação fiduciária	2.403	4.380
	<u>422.152</u>	<u>352.438</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>99,43%</u>	<u>98,76%</u>

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

Movimentação das provisões

A provisão para distratos teve as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(2.892)	(2.685)
Adições	(600)	(1.563)
Reversões	2.210	1.356
Saldo final	(1.282)	(2.892)

Para cobrir riscos de a carteira não ser realizada, a administração teve uma reversão de perdas estimadas para os empreendimentos concluídos com recebíveis vencidos acima de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato com um montante de R\$351 em 31 de março de 2022 (R\$ 207 em dezembro de 2021).

6. ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos (a)	61.316	57.815
Imóveis em construção (a)	445.815	461.665
Terreno para nova obras (e)	251.629	217.193
Custos de formação (b)	31.804	18.895
Encargos financeiros (c)	6.119	5.677
Adiantamentos para aquisição de terrenos (g)	2.669	2.668
Adiantamento para fornecedores - Obra (f)	1.699	1.359
Redução ao valor recuperável (d)	(10.750)	(10.750)
	<u>790.301</u>	<u>754.522</u>
Circulante	790.301	703.747
Não circulante	-	50.775

- (a) O saldo de imóveis em construção e concluídos sofreram adição decorrentes da provisão para distratos no montante de R\$718 e de R\$1.380, respectivamente (R\$2.823 e R\$1.412 em 31 de dezembro de 2021). As unidades que compõem a provisão de distratos somente estarão disponíveis para venda no momento da realização de seu cancelamento.
- (b) Os custos de formação consistem, basicamente, em gastos com demolição, escrituração, planejamento e arquitetura, entre outros.
- (c) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente 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.
- (d) Em 31 de março de 2022, a Companhia não identificou a necessidade de atualizar o montante da redução ao valor recuperável, mantendo-se assim o valor de R\$ 10.750 (R\$ 10.750 em 31 de dezembro de 2021) referente a SPE Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., entregue em 08 de janeiro de 2019, impactado pela margem negativa média de (23,16%) das vendas realizadas no exercício de 2021.
- (e) Os valores referem-se a terrenos que foram adquiridos com o propósito para incorporação em 2022 e 2023.
- (f) Em 2021 a Companhia modificou a essência do projeto You, IBIS São Caetano de hotel para residencial.
- (g) Valores referem-se à aquisição de terrenos dos quais ainda não foram concluídas todas as cláusulas resolutivas dos contratos.

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas**7. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS**

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

7.1. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Ativo circulante:		
Contas a receber - % incorrido	238.020	257.098
Contas a receber - % a realizar	163.177	490.807
	<u>401.197</u>	<u>747.905</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % incorrido	80.755	95.340
Contas a receber - % a realizar	366.356	182.007
	<u>447.111</u>	<u>277.347</u>

7.2. Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas até 31 de março de 2022, cujo montante é de R\$440.022 (R\$457.205 em 31 de dezembro de 2021).

8. DESPESAS ANTECIPADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Seguros a apropriar	93	173	3.043	3.108
Despesas antecipadas IPO	2.885	3.846	2.884	3.846
Comissão sobre vendas	-	-	3.267	2.293
Outros	-	-	272	220
Total	<u>2.978</u>	<u>4.019</u>	<u>9.466</u>	<u>9.467</u>
Circulante	2.978	4.019	8.175	8.040
Não circulante	-	-	1.291	1.427

9. OUTROS CRÉDITOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Direitos creditórios adquiridos – CRI*	-	-	81.438	32.739
Depósitos Judiciais	8	8	2.304	3.101
Outros créditos	12	190	7.549	7.198
Total	<u>20</u>	<u>198</u>	<u>91.291</u>	<u>43.038</u>
Circulante	-	186	88.975	42.259
Não circulante	20	12	2.316	779

*Refere-se ao saldo recebido nas contas de patrimônio separado – 31/12/2021

Em 07 de dezembro de 2021, a empresa Symbol Participações S.A contratou o CRI 1Série no valor total de R\$100.000 recebeu na conta de patrimônio separado R\$5.739 (Vide Nota 13).

Em 10 de dezembro de 2021, a empresa Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda contratou o CRI 2Série no valor total de R\$28.000 recebeu na conta de patrimônio separado R\$27.000 (Vide Nota 13).

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

*Refere-se ao saldo recebido nas contas de patrimônio separado – 31/03/2022

Em 07 de dezembro de 2021, a empresa Symbol Participações S.A contratou o CRI 1Série e 2Série no valor total de R\$180.000 recebeu na conta de patrimônio separado R\$51.738 (Vide Nota 13).

Em 01 de outubro de 2021, a empresa Shanghai Empreendimento contratou o CRI 1Série no valor total de R\$25.000 recebeu na conta de patrimônio separado R\$25.000 (Vide Nota 13).

Em 01 de outubro de 2021, a empresa Bariloche Empreendimento contratou o CRI 1Série no valor total de R\$65.000 recebeu na conta de patrimônio separado R\$4.700 (Vide Nota 13).

10. PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora - Ativo	
	31/03/2022	31/12/2021
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	26	26
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	10	10
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3	4
You Masb SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	-	4
Prospects You Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.711	-
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.422	1.186
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	139	139
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	963	1.112
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	-	2
Abrão Muszkat (e)	42.043	41.047
David Leon Rubinsohn (e)	16.971	16.568
Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	356	-
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	50	56
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	6
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	5
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	5
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	3
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	2
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	120	-
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (a)	46	23
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	222	-
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	25	-
Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	7	-
Tailandia Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	41	-
Blaze Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	19	-
Cayenne Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	405	-
Nosara Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	44	-
Defender Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	3	-
You - Cubatão I – ID (d)	-	140
You - Cristiano Viana XIII – ID (d)	-	182
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	-	-
Defender Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	307	307
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.215	1.215
Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	486	486
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	388	388
You Inc Construções e Engenharia Ltda (a)	-	1.063
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	542	542
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	188	76
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	359	359
Afonso Celso - SP (d)	-	47
Afonso Celso - RP (d)	-	70
You - Cristiano Viana XIII – ID (d)	75	-
You - Cubatão I – ID (d)	362	-
You – Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	-	487
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	117
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	-	3.749
Symbol Participações S.A (c)	632	632
Outros	1	212
Não circulante	69.181	70.270

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Controladora - passivo	
	31/03/2022	31/12/2021
You Masb Empreendimento Imobiliários Ltda. (a)	36	40
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	149
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	-
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	402	402
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	473	423
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	220	220
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	-
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	180	180
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	4.997	4.997
Onyx Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	611	611
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	1.270	379
Style Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	286	286
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	100	100
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	78	78
Prospects You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	388	-
You 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	129	129
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	243	393
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	12.160	12.160
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	-
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	2.390	2.390
You Inc Construções e Engenharia Ltda (a)	32	32
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	14	-
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	593	-
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	1.310	1.309
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	774	771
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	344	346
Athol Participações Ltda. (d)	688	692
You - Harmonia I - CMBRC (d)	765	725
You - Harmonia II - MASC (d)	1.593	2.003
You - Cristiano Viana - AFS (d)	3.159	3.142
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	1.117	1.100
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	1.469	327
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	361	356
You - Cristiano Viana V - NW (d)	281	278
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	619	616
You - Cristiano Viana VIII - ATP (d)	679	803
You - Cristiano Viana XI - RGSS (d)	1.725	2.090
You - Cristiano Viana XII - DR (d)	937	976
You - Afonso Celso - EC (d)	384	580
You - Afonso Celso II - DR (d)	367	330
You - Afonso Celso III - FSP (d)	-	827
You - Afonso Celso IV - IC (d)	774	794
You - Afonso Celso V - FS (d)	-	-
You - Oscar Freire IV - RG (d)	1.184	1.220
You - Oscar Freire VI - ACO (d)	1.318	1.310
You - Oscar Freire VII - JS (d)	493	475
You - Oscar Freire VIII - TD (d)	350	337
You - Oscar Freire IX - AS (d)	1.648	1.637
You - Oscar Freire X - WP (d)	659	655
You - Oscar Freire XI - AYS (d)	474	471
You - Oscar Freire XII - CD (d)	1.033	1.026
You - Oscar Freire XIII - GHN (d)	827	821
You - Oscar Freire XIV - PRGM (d)	840	832
You - Oscar Freire XVIII - HP (d)	684	662
You - Oscar Freire XXI - ZD (d)	350	337
You - Bartira III - FNB (d)	320	328
You - Bartira IV - DTC (d)	640	656
You - Bartira V - BCBA (d)	529	554
You - Frei Caneca I - GLC (d)	1.062	909
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	2.504	3.639
You Inc - Moema SCP (d)	3.236	3.084
You - Cubatão III - MBB (d)	386	325
You - Cubatão V - JHO (d)	308	247
You - Cubatão VI - AH (d)	308	247
You - Francisco Leitão I (d)	4.832	5.072
You - Moema - ID (d)	1.067	967
You - Moema - RPV (d)	289	457
You - Moema - RG (d)	368	350
You - Moema - HP (d)	749	917
Francisco Leitão III (a)	-	-
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	500	500
You - Jaú IV - JS (d)	529	529
You - Jaú IV - TD (d)	397	397
Alameda Santos II - GPI (d)	4.540	4.495
Alameda Santos III - DO (d)	646	640
Francisco Leitão II - ID (d)	491	605
Toquio Empreendimentos e Participações Ltda (a)	5.389	6.016
Patriot Empreendimento Imobiliário (a)	-	-
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (c)	477	477
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (a)	-	1

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	-	800
You - Oscar Freire XVI – ID (d)	113	69
You - Oscar Freire V - RPV (d)	234	225
Alameda Santos I - FS (d)	1.511	1.447
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	464	464
Orange Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	98	98
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	387	312
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	4.705	4.705
Hermitage Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2.540	2.040
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	954	954
Terraço Paulista Incorporadora Ltda (a)	12	
You - Jaú IV - ZD (d)	397	397
You - Projeto S - MEPL (d)	157	283
You - Projeto S - BAPL (d)	647	710
You - Projeto S (d)	1.037	1.199
You - Bartira I – RPV (d)	222	240
You - Bartira II – HP (d)	104	138
You Inc - Habitram Bartira SCP (d)	378	30
You - Afonso Celso VII – RPV (d)	670	666
You - Projeto C I - CL (d)	4.593	4.554
You - Cristiano Viana III - SK (d)	288	282
Alameda Santos V - ID (d)	1.702	1.877
You – Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	-	-
Afonso Celso I - RGSS (d)	1.768	1.768
Alameda Santos IV - MEIL (d)	1.101	1.089
You - Projeto C III - MASC (d)	2.483	4.468
You - Projeto C IV - SC (d)	2.251	2.234
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	2.102	-
Outros	-	67
	112.293	113.345
Circulante	39.810	39.047
Não circulante	72.483	74.298

	Consolidado - ativo	
	31/03/2022	31/12/2021
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	3.204	3.204
Requadra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (b)	25	25
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (b)	480	213
NISS Incorporadora e Participações Ltda. (b)	327	209
Tibério Construções e Incorporações S.A. (b)	1.838	1.547
VRE D2 S.A. (b)	1.096	896
Paladin YI Homes Investors (Brazil) II, LLC (b)	20.050	19.000
CV Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	700	1.600
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	-	450
HYINC Participações Ltda (b)	578	-
Piraíba Empreendimentos e Participações Ltda (b)	463	-
Abrão Muszkat (e)	42.043	41.047
David Leon Rubinsohn (e)	16.971	16.568
Tambaqui Participações SPE Ltda (d)	-	100
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda (c)	6.847	6.007
You - Cristiano Viana III - SK	208	161
You - Afonso Celso – EC (d)	864	-
You - Bartira V – BCBA (d)	-	-
You Inc - Habitram Bartira SCP (d)	1.165	1.165
You - Bartira I – RPV (d)	146	44
You Bartira II (d)	-	370
You Cubatão I (d)	1.017	772
You – Cristiano Viana XIII – ID (d)	144	249
You Afonso Celso VII (d)	972	712
You - Oscar Freire XVI – ID (d)	601	540
You – Cristiano Viana II – GPI (d)	295	-
You - Bartira VII – BCBA (d)	656	-
Masb Desenvolvimento Imobiliário S.A (b)	2	2
Olivino Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	1.516	1.516
Faray S.A. (b)	-	500
You – Cubatão III – MBB (d)	160	202
You - Cubatão V – JHO (d)	190	279
You - Cubatão VI – AH (d)	237	279
You – Cristiano Viana IV – MEIP (d)	-	53
You – Cristiano Viana VI – MEN (d)	106	62
Afonso Celso - SP (d)	-	47
Afonso Celso - RP (d)	-	70
You – Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	-	837
Alameda Santos I - FS (d)	1.212	2.009
Não circulante	104.113	100.735

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado - passivo	
	31/03/2022	31/12/2021
VRE D2 S.A. (b)	438	438
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	239	689
CV Real Estate Empreendimentos e Participações(b)	400	1.200
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	27	27
Tibério Construções e Incorporações S.A. (c)	674	775
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (c)	476	209
You – Cristiano Viana - AFS (d)	551	1.890
You – Cristiano Viana V – NW (d)	-	69
You – Cristiano Viana VII – SP (d)	120	407
You – Cristiano Viana VIII – ATP (d)	184	552
You – Cristiano Viana XI – RGSS (d)	456	1.826
You – Cristiano Viana XII – DR (d)	285	948
You – Harmonia I – CMBRC (d)	471	243
You – Harmonia II – MASC (d)	930	916
You – Oscar Freire IV – RG (d)	1.005	1.068
You – Oscar Freire VI – ACO (d)	1.176	1.188
You – Oscar Freire VII – JS (d)	207	232
You – Oscar Freire VIII – TD (d)	136	155
You – Oscar Freire IX – AS (d)	1.470	1.485
You – Oscar Freire X – WP (d)	588	594
You – Oscar Freire XI – AYS (d)	418	423
You – Oscar Freire XII – CD (d)	921	931
You - Oscar Freire XIII – GHN (d)	737	745
You - Oscar Freire XIV – PRGM (d)	706	717
You - Oscar Freire XXI – ZD (d)	136	155
You – Afonso Celso II – DR (d)	44	140
You - Afonso Celso III – FSP (d)	-	414
You – Afonso Celso IV – IC (d)	145	532
You Bartira II (d)	33	-
You - Bartira V – BCBA (d)	12	-
You - Bartira III – FNB (d)	49	201
You - Bartira IV – DTC (d)	98	402
You – Frei Caneca I – GLC (d)	471	614
You Inc - Moema SCP (d)	3.190	3.099
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	764	742
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	328	328
Athol Participações Ltda. (d)	656	656
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	1.201	1.178
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	2.433	3.562
You - Francisco Leitão I (d)	4.152	5.072
You - Moema - ID (d)	1.037	976
You - Moema - RPV (d)	258	466
You - Moema - HP (d)	718	352
You - Moema - RG (d)	363	926
Alameda Santos III - DO (d)	376	399
You - Brooklin 9 (d)	188	188
You - Jaú IV - JS (d)	526	526
You - Jaú IV - ZD (d)	394	394
Francisco Leitão II - ID (d)	167	605
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (f)	1.153	1.153
You - Projeto S - MEPL (d)	157	283
You - Projeto S - BAPL (d)	647	710
You - Projeto S (d)	1.037	711
You - Projeto C I - CL (d)	3.415	3.664
You – Oscar Freire V – RPV (d)	91	-
You - Oscar Freire XVIII – HP (d)	327	358
You - Bartira V - BCBA (d)	-	173
You - Oscar Freire V - RPV (d)	-	103
Alameda Santos II - GPI (d)	2.652	2.810
Alameda Santos V - ID (d)	623	914
Afonso Celso I - RGSS (d)	554	1.301
Alameda Santos IV - MEIL (d)	562	607
You - Jaú IV - NSDG (d)	-	-
You - Jaú IV - TD (d)	394	394
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (f)	180	180
HYINC Participações Ltda (b)	-	183
Piraíba Empreendimentos e Participações Ltda (b)	-	146
You - Projeto C III - MASC (d)	1.413	3.658
You - Projeto C IV - SC (d)	1.716	1.829
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	2.102	-
Outros	246	32
	47.950	58.863
Circulante	29.086	33.280
Não circulante	18.864	25.583

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

- (a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras. Os saldos das operações com mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros.
- (b) Representam valores de partes relacionadas com acionistas das controladas e não possuem vencimento predeterminado.
- (c) Representam valores de redução de capital social a serem transferidos aos sócios conforme disponibilidade de caixa nos projetos.
- (d) Representam obrigações decorrentes de contrato de Sociedade por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e as empresas (vide 2.14).
- (e) Representam mútuo com os acionistas da Companhia com incidência de juros indexados à CDI, com vencimento para 31 de dezembro de 2022, devendo ser liquidado antecipadamente em uma única parcela, mediante a ocorrência de qualquer evento de liquidez envolvendo as ações do acionista controlador.
- (f) Valor refere-se à aquisição de participação para desenvolvimento de novos projetos.

Em 31 de março de 2022, 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

- Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- MF7 Eusébio Incorporadora SPE Ltda.
- Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Azera Empreendimento Imobiliário Ltda

Controladas diretas com obras em andamento

- Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Montis Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Lion Yi Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Peterhof YL Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda.
- CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Montego Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda
- Stark Empreendimento Imobiliário Ltda
- Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda

Notas Explicativas Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

Em 31 de março de 2022, a remuneração dos administradores foi de R\$2.871 (R\$1.822 em 31 de março de 2021), classificada na rubrica “Despesas gerais e administrativas” nas demonstrações do resultado.

Em Assembleia Geral Ordinária foi definida o limite para a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2022 em R\$10.700 (R\$9.400 em 31 de dezembro de 2021).

Durante o período findo em 31 de março de 2022, a Companhia recebeu das controladas R\$5.237 (R\$2.416 em 31 de março de 2021) relativos à taxa de administração correspondente aos custos administrativos e de gerenciamento dos projetos em andamento e R\$2.548 (R\$693 em 31 de março de 2021) referente a taxa de administração recebida por meio de distribuição de lucros.

11. INVESTIMENTOS

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Investimentos diretos (a)	185.090	171.834
Investimentos indiretos - SCP (b)	29.517	27.219
	<u>214.607</u>	<u>199.053</u>
Investimentos	224.859	203.198
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(10.252)	(4.145)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

(a) Investimentos diretos

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	31/03/2022	31/12/2021							31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/12/2021
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. *	30,00	30,00	7.563	5.161	4.736	2.402	-	85	25	425	721	(473)
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	22,16	22,16	125.467	72.166	23.500	53.301	24.187	5.287	1.172	1.947	11.811	12.984
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	30,00	8.525	4.999	-	3.526	-	110	33	661	1.058	1.029
Terraço Paulista Incorporadora Ltda.	25,00	25,00	127	17	10	110	-	(4)	(1)	18	27	26
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. *	33,33	33,33	32	63	1	(31)	-	(2)	(1)	(1)	(10)	(10)
You Masb Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,67	16,67	93	17	10	76	-	(1)	(0)	8	13	12
Lambda You Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	14	0	12	14	-	(0)	(0)	(1)	7	6
Prospect´s Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	75,00	2.355	618	134	1.737	-	(11)	(11)	(15)	1.737	3.188
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda.	35,00	35,00	459	63	2	396	-	(49)	(17)	122	139	156
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.	40,00	40,00	49.319	20.681	20.135	28.638	1.532	(1.978)	(791)	(574)	11.455	11.171
Violet Empreendimento Imobiliário Ltda.	55,00	55,00	1.025	233	297	792	-	(1)	(1)	(120)	435	436
You Intermediação Imobiliária Ltda.	88,00	88,00	2.996	1.022	283	1.974	2.446	432	380	893	1.737	1.621
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	75,00	75,00	4	3	232	1	-	(0)	(0)	(0)	1	0
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	65,00	20,00	593	(126)	1.906	718	1	15	10	234	467	155
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,01	0,01	123.701	76.932	22.114	46.769	23.457	7.019	1	0	5	4
Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	26	15	19	12	-	(0)	(0)	(0)	12	19
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	4,56	3,06	76.730	43.899	11.276	32.831	15.494	5.271	240	28	1.497	843
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,51	22,51	32.583	19.477	4.933	13.106	7.277	1.472	331	319	2.950	2.844
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	46,90	46,90	46.347	26.630	284	19.717	15.883	9.058	4.248	(227)	9.247	4.940
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3,50	3,50	15.798	1.067	6.930	14.731	6.284	2.001	70	192	516	845
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,00	1,00	46	3	45	43	-	(3)	(0)	(0)	0	0
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,00	15,00	797	526	318	271	-	2	0	68	41	40
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,01	0,01	38	132	1	(94)	-	(3)	(0)	(0)	(0)	(0)
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	24,90	24,90	611	213	10	398	-	(4)	(1)	(149)	99	100
Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.	57,94	57,94	44.808	31.696	7.454	13.112	11.521	2.956	1.712	742	7.596	5.884
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	53,25	53,25	69.391	62.257	10	7.133	17.153	3.114	1.658	619	3.799	3.241
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda. *	71,94	71,94	64.073	63.565	-	508	12.034	1.681	1.209	551	365	(117)
Create Empreendimento Imobiliário Ltda.	90,22	90,22	4.738	100	-	4.638	-	241	218	317	4.184	4.057
Modernista YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	95,00	95,00	171	0	1.861	171	-	(3)	(3)	(2.631)	163	163
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	37,95	37,95	74.282	20.349	10	53.933	8.428	1.274	484	(0)	20.468	18.269
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda. *	99,99	99,99	44.931	46.605	-	(1.673)	6.750	1.006	1.006	745	(1.673)	(194)
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,10	50,10	22.643	10.052	12.116	12.591	3.931	1.230	616	350	6.308	7.696
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda.	84,49	84,49	39.106	32.630	10	6.476	6.001	1.954	1.651	2.532	5.472	8.244
Toquio Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,13	50,13	33.482	25.453	401	8.030	3.597	1.069	536	109	4.025	3.489
Chandon Empreendimento Imobiliario Ltda (ii)	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	(21)	-	-
Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	39.505	35.683	-	3.822	5.676	(108)	(108)	(608)	3.822	8.635
Grand Slam Empreendimento Imobiliario Ltda *	99,99	99,99	23.246	26.532	10	(3.286)	2.114	(326)	(326)	(193)	(3.286)	(1.730)
Montego Empreendimento Imobiliario Ltda *	80,00	80,00	17.506	19.042	10	(1.536)	1.473	143	114	(29)	(1.229)	137
Evoque Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	39.070	34.027	10	5.043	2.978	312	312	(30)	5.043	6.021
Ccdi 25 Empreendimento Imobiliario Ltda	55,00	55,00	48.086	24.194	23.766	23.892	5.746	1.096	603	19	13.141	12.538
Versailles YI Empreendimento Imobiliário Ltda *	85,00	85,00	19.512	23.460	10	(3.948)	1.715	47	40	(12)	(3.356)	(922)
Salis Yi Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	27	10	10	16	0	(8)	(8)	28	16	287
Defender Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	310	310	-	(0)	-	0	0	(0)	(0)	(0)
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda	88,86	93,99	76.848	55.445	-	21.403	13.976	694	617	(0)	19.019	14.088
Azera Empreendimento Imobiliário Ltda *	0,00	0,00	31.261	32.117	10	(856)	3.679	(408)	-	(10)	-	-
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	56.253	32.955	-	23.297	21.071	1.408	1.408	-	23.295	20.382
You Construções e Engenharia Ltda*	100,00	100,00	61	759	10	(698)	1.068	(199)	(199)	-	(698)	(699)
Symbol Participações S.A	100,00	100,00	170.557	164.690	-	5.867	6.768	(227)	(227)	-	5.867	9.159
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	37.436	31.131	-	6.305	-	(30)	(30)	-	6.305	4.320
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	95.424	89.826	-	5.598	-	(12)	(12)	-	5.598	1.261
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	36.031	30.202	-	5.829	-	(15)	(14)	-	5.683	1.533
Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	32.620	30.668	10	1.952	-	(4)	(4)	-	1.952	455
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	37.146	28.808	10	8.338	-	(25)	(25)	-	8.338	5.379
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	57	25	-	32	-	-	-	-	32	31
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	26.129	25.251	-	877	-	(8)	(8)	-	876	289
									16.907	6.306	185.090	171.834
Investimentos											224.859	203.198
(*) Provisão para patrimônio líquido de controladas											(10.252)	(4.145)

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

(b) Investimentos indiretos – SCP

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda.	109	131
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda.	10	29
Alefico Administração e Participações Ltda.	72	78
Kronos Engenharia e Participações Ltda.	16	18
Athol Participações Ltda.	32	36
You Inc – Caio Prado Sociedade em Conta de Participação	-	350
You Inc – Harmonia I Sociedade em Conta de Participação	295	483
You Inc – Harmonia II Sociedade em Conta de Participação	663	1.086
You Inc – Cristiano Viana I Sociedade em Conta de Participação	1.403	1.253
You Inc – Cristiano Viana II Sociedade em Conta de Participação	1.412	1.261
You Inc – Cristiano Viana III Sociedade em Conta de Participação	496	443
You Inc – Cristiano Viana IV Sociedade em Conta de Participação	426	380
You Inc – Cristiano Viana V Sociedade em Conta de Participação	234	209
You Inc – Cristiano Viana VI Sociedade em Conta de Participação	468	418
You Inc – Cristiano Viana VII Sociedade em Conta de Participação	234	209
You Inc – Cristiano Viana VIII Sociedade em Conta de Participação	93	90
You Inc – Cristiano Viana XI Sociedade em Conta de Participação	272	264
You Inc – Cristiano Viana XII Sociedade em Conta de Participação	29	28
You Inc – Cristiano Viana XIII Sociedade em Conta de Participação	70	67
You Inc – Afonso Celso Sociedade em Conta de Participação	1.248	1.047
You Inc – Afonso Celso II Sociedade em Conta de Participação	227	190
You Inc – Afonso Celso III Sociedade em Conta de Participação	-	413
You Inc – Afonso Celso IV Sociedade em Conta de Participação	312	262
You Inc – Afonso Celso V Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc – Afonso Celso VII Sociedade em Conta de Participação	1.642	1.378
You Inc – Oscar Freire IV Sociedade em Conta de Participação	178	152
You Inc – Oscar Freire V Sociedade em Conta de Participação	143	122
You Inc – Oscar Freire VI Sociedade em Conta de Participação	143	122
You Inc – Oscar Freire VII Sociedade em Conta de Participação	285	243
You Inc – Oscar Freire VIII Sociedade em Conta de Participação	214	183
You Inc – Oscar Freire IX Sociedade em Conta de Participação	178	152
You Inc – Oscar Freire X Sociedade em Conta de Participação	71	61
You Inc – Oscar Freire XI Sociedade em Conta de Participação	56	47
You Inc – Oscar Freire XII Sociedade em Conta de Participação	112	96
You Inc – Oscar Freire XIII Sociedade em Conta de Participação	89	76
You Inc – Oscar Freire XIV Sociedade em Conta de Participação	134	114
You Inc – Oscar Freire XVI Sociedade em Conta de Participação	713	609
You Inc – Oscar Freire XVIII Sociedade em Conta de Participação	357	304
You Inc – Oscar Freire XXI Sociedade em Conta de Participação	214	183
You Inc – Bartira I Sociedade em Conta de Participação	367	284
You Inc – Bartira III Sociedade em Conta de Participação	164	127
You Inc – Bartira IV Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc – Bartira V Sociedade em Conta de Participação	492	381
You Inc – Bartira VI Sociedade em Conta de Participação	328	254
You Inc – Bartira VII Sociedade em Conta de Participação	656	508
You Inc – Frei Caneca I Sociedade em Conta de Participação	592	295
You Inc – Jaú I Sociedade em Conta de Participação	3	3
You Inc – Jaú II Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc – Jaú III Sociedade em Conta de Participação	3	3
You Inc – Jaú IV - Sociedade em Conta de Participação	3	3
You Inc – Moema Sociedade em Conta de Participação	46	(15)
You Inc – Habitram Bartira Sociedade em Conta de Participação	1.543	1.195
You Inc – Cubatão I Sociedade em Conta de Participação	655	632
You Inc – Cubatão II Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc – Cubatão III Sociedade em Conta de Participação	547	527
You Inc – Cubatão V Sociedade em Conta de Participação	545	526
You Inc – Cubatão VI Sociedade em Conta de Participação	545	526
You Inc - Francisco Leitão I - ATP Sociedade em Conta de Participação	680	1.025
You Inc - Francisco Leitão II - ID Sociedade em Conta de Participação	324	488
Francisco Leitão III - AIVP Sociedade em Conta de Participação	-	-
You - Moema - ID Sociedade em Conta de Participação	30	(10)
You - Moema -RPV Sociedade em Conta de Participação	30	(10)
You - Moema -RG Sociedade em Conta de Participação	5	(2)
You - Moema -HP Sociedade em Conta de Participação	30	(10)
Alameda Santos I - FS Sociedade em Conta de Participação	2.724	2.431
Alameda Santos II - GPI Sociedade em Conta de Participação	1.888	1.685
Alameda Santos III - DO Sociedade em Conta de Participação	270	241
Alameda Santos IV - MEIL Sociedade em Conta de Participação	539	481
Alameda Santos V - ID Sociedade em Conta de Participação	1.079	963
Projeto S - BAPL Sociedade em Conta de Participação	-	-
Projeto S - MEPL Sociedade em Conta de Participação	(1)	(1)
Projeto S - ID Sociedade em Conta de Participação	1	1
Projeto C Sociedade em Conta de Participação	1.177	891
Projeto C III - Sociedade em Conta de Participação	1.070	810
Projeto C IV - Sociedade em Conta de Participação	535	404
	29.517	27.219

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

A movimentação dos investimentos para o período findo em 31 de março de 2022 foi como segue:

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	203.198	153.569
Adiantamentos para futuro aumento de capital e integralização de capital	30.393	92.294
Dividendos recebidos	(22.967)	(66.723)
Redução de capital social	(167)	(34.150)
Ganho na distribuição de dividendos desproporcionais	162	4.797
Ganho (Perda) na alienação de participação societária (*)	(2.667)	3.831
Resultado de equivalência patrimonial	16.907	49.580
Saldo final	<u>224.859</u>	<u>203.198</u>

(*) No período findo em 31 de março de 2022 o valor refere-se principalmente ao reconhecimento do ganho na alienação de 50% da participação na empresa Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda. e do distrato da SCP Afonso Celso V.

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

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

Notas Explicativas da Participações S.A. e Controladas

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

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

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

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

A Companhia participa, por meio de sua controlada Toquio 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
Sonata Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00
Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00

12. IMOBILIZADO

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Custo:		
Móveis e utensílios	1.261	1.261
Máquinas e equipamentos	352	352
Computadores e periféricos	1.391	1.374
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.792	1.792
Arrendamentos	7.167	7.167
	<u>11.963</u>	<u>11.946</u>

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
(-) Móveis e utensílios	(800)	(778)
(-) Máquinas e equipamentos	(123)	(116)
(-) Computadores e periféricos	(859)	(820)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.163)	(1.114)
(-) Arrendamentos	(2.392)	(2.105)
	<u>(5.337)</u>	<u>(4.933)</u>
	<u>6.626</u>	<u>7.013</u>

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Custo:		
Móveis e utensílios	1.497	1.497
Máquinas e equipamentos	418	414
Computadores e periféricos	1.701	1.684
Estandes de vendas	28.519	26.414
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.024	2.024
Arrendamentos	8.737	8.737
	<u>42.896</u>	<u>40.770</u>
(-) Móveis e utensílios	(884)	(857)
(-) Máquinas e equipamentos	(147)	(137)
(-) Computadores e periféricos	(1.030)	(983)
(-) Estande de vendas	(10.930)	(7.533)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.214)	(1.151)
(-) Arrendamentos	(3.883)	(3.482)
	<u>(18.088)</u>	<u>(14.143)</u>
	<u>24.808</u>	<u>26.627</u>

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)	30%

- (a) A taxa de depreciação utilizada para os estandes de vendas e apartamentos modelo é estimada conforme a vida útil, ou seja, da data de construção até a efetiva data de desmontagem, no prazo total de 12 meses.

Notas Explicativas da Companhia e Participações S.A. e Controladas

- (b) A taxa de depreciação utilizada para as benfeitorias em imóveis de terceiros segue o tempo estimado do contrato de locação do imóvel onde a Companhia mantém sua Sede.
- (c) Valores de arrendamentos referente a contratos de locação da sede da Companhia.

A movimentação do ativo imobilizado para o período findo em 31 de março de 2022 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	7.013	2.663
Adições	17	5.557
Baixas	-	(332)
Depreciações	(404)	(875)
Saldo final	6.626	7.013

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	26.627	11.918
Adições	2.126	24.288
Baixas	-	(4.373)
Depreciações	(3.945)	(5.206)
Saldo final	24.808	26.627

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Instituição financeira	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
a) Empréstimos e financiamentos:						
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE Green You (i)	28/01/2023	11,00% + TR	-	-	7.977	10.600
Banco ABC Brasil – crédito imobiliário – SPE Carbon (i)	13/07/2023	4,00% + CDI	-	-	15.617	16.985
Banco ABC Brasil – crédito imobiliário – SPE Lion Empreend. (i)	04/01/2024	3,10% + CDI	-	-	37.988	31.357
Casa de Pedra Securitizadora – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Stronger (ii)	10/11/2022	CDI + 5,00%	-	-	6.310	7.169
Banco Itaú Unibanco S.A. – crédito imobiliário – SPE Stronger (i)	28/10/2023	8,30% + TR	-	-	19.821	15.199
Banco Bocom – capital de giro – You Inc. (iii)	05/07/2022	CDI + 5,15%	5.056	5.000	5.056	5.000
QI Sociedade de Crédito Direto S.A. – capital de giro – You Inc. (iii)	02/03/2022	7,00% + CDI	-	5.000	-	5.000
Banco ABC Brasil – capital de giro – You Inc. (iii)	25/04/2022	5,00% + CDI	3.509	3.335	3.509	3.335
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Peterhof (ii)	28/03/2025	CDI + 3,75%	-	-	10.935	11.363
Casa de Pedra Securitizadora – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Stone (ii)	17/04/2023	CDI + 5,00%	-	-	4.176	4.939
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Stone – Residencial. (i)	27/04/2023	8,40% + TR	-	-	25.305	21.776
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Stone – Comercial. (i)	27/04/2023	9,50% + TR	-	-	19.102	16.098
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – Tóquio (ii)	27/08/2025	8,50% + IPCA	-	-	3.506	6.464
RB SEC Companhia de Securitização – CCB - Cédula de Crédito Bancário – Jordan (ii)	26/05/2026	5,00% + CDI	-	-	26.392	26.380
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – Evoque (ii)	29/10/2025	8,00% + IPCA	-	-	-	16.542
Banco Santander Brasil S.A – crédito imobiliário – SPE Habitram Bartira (i)	28/02/2023	3,38% + CDI	-	-	16.143	12.013
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Hermitage - Residencial (i)	25/11/2023	POUP+ 3,91%	-	-	13.153	9.806
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Hermitage - Comercial (i)	25/11/2023	POUP+ 4,65%	-	-	3.072	2.329
Virgo Companhia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Livina (ii)	18/08/2026	4,90% + CDI	-	-	28.478	28.300
Banco Itaú Unibanco S.A. – crédito imobiliário – SPE Peterhof (i)	28/09/2024	Poup+ 3,90%+TR	-	-	7.814	3.859
VERT Companhia Securitizadora – CCB – Cédula de Crédito Bancário – Symbol (ii)	09/11/2026	4,25% + CDI	-	-	100.855	73.589
Banco Bradesco S.A – Crédito Imobiliário – SPE Montis (i)	28/12/2023	Poup+ 3,91%+TR	-	-	9.951	7.925
Banco Itaú Unibanco S.A. – Crédito imobiliário – SPE Istambul (i)	28/10/2024	Poup+ 3,90%+TR	-	-	10.034	3.608
Banco ABC Brasil – crédito imobiliário – SPE Grand Slam (i)	10/03/2025	3,90% + CDI	-	-	4.977	3.000
Banco Inter S.A – Crédito imobiliário – SPE CCDI 25 (i)	26/09/2024	7,72% +TR	-	-	7.968	5.800
Virgo Companhia de Sec. – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Cayenne (ii)	18/08/2026	4,90% + CDI	-	-	17.107	17.000

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

Instituição financeira	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Miravales (ii)	15/12/2026	4,30% + CDI	-	-	28.176	28.000
Companhia Hipotecário Piratini – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Bariloche (ii)	26/09/2026	4,00% + CDI	-	-	65.077	57.500
Banco Bradesco S.A – capital de giro – You Inc. (iii)	05/12/2022	CDI + 5,10%	2.272	3.000	2.272	3.000
Banco Caixa – Crédito imobiliário – SPE Saona (i)	13/07/2025	137% do CDI	-	-	3.826	-
Banco Caixa – Crédito imobiliário – SPE MF7 (i)	14/06/2025	137% do CDI	-	-	491	-
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – Shanghai (ii)	27/11/2026	CDI + 4%	-	-	25.030	-
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – Evoque (ii)	05/03/2026	CDI + 4%	-	-	24.635	-
QI Sociedade de Crédito Direto S.A. – capital de giro – You Inc. (iii)	02/06/2022	7,00% + CDI	5.071	-	5.071	-
Total empréstimos e financiamentos			15.908	16.335	559.824	453.936
b) Debêntures – Terceira emissão:						
Primeira tranche de debêntures	23/04/2025	CDI + 4,00% “spread”	48.393	48.214	48.393	48.213
(-) Custos de transação			(1.012)	(1.012)	(1.012)	(1.012)
Segunda tranche de debêntures	22/04/2026	CDI + 4,50% “spread”	42.349	42.188	42.349	42.188
(-) Custos de transação			(885)	(885)	(885)	(885)
Total debêntures			88.845	88.505	88.845	88.504
Total empréstimos, financiamentos e debêntures			104.753	104.840	648.669	542.440
Circulante			31.650	21.747	31.650	23.504
Não circulante			73.103	83.093	617.019	518.936

Notas Explicativas da Participações S.A.

A composição da parcela do passivo não circulante, em 31 de março de 2022 e de 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
2023	35.698	35.698	114.451	117.669
2024	35.698	35.698	89.979	44.625
2025	1.707	11.697	23.737	84.570
2026	-	-	388.852	272.072
	<u>73.103</u>	<u>83.093</u>	<u>617.019</u>	<u>518.936</u>

a) Empréstimos e financiamentos

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

b) Debêntures terceira emissão:

Em 20 de abril de 2021, a Companhia celebrou a 3ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional. As principais alterações decorrentes da terceira emissão de debêntures celebrada pela Companhia foram:

- I. Vencimento: prorrogação do prazo de vencimento em 32 meses, permitindo uma melhor adequação do fluxo de amortizações das debêntures ao saldo de caixa gerado pelos projetos.

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

	<u>Primeira tranche</u>
Data de registro	20/04/2021
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	18 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	23/04/2025
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	480
Montante emitido	48.000

Notas Explicativas da Participações S.A.

	Segunda tranche
Data de registro	20/04/2021
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	18 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	22/04/2026
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,50% "spread"
	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Espécie de garantia	terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	420
Montante emitido	42.000

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

- 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:
 - 1,40x durante o período de 31 de março de 2022 até a data de vencimento.
- "Fluxo de caixa estimado dos projetos" significa o somatório de todos os valores previstos de fluxo de caixa de cada um dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia, somada ao saldo de caixa e equivalentes de caixa na data-base.

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

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 31 de março de 2022 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	104.840	74.040
Captações	164	111.500
Custos de emissão apropriados (*)	-	(2.584)
Juros incorridos	3.756	5.283
Pagamentos do principal	(750)	(77.987)
Juros capitalizados	499	(243)
Juros pagos	(3.756)	(5.169)
Saldo final	<u>104.753</u>	<u>104.840</u>

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	542.440	304.708
Captações	129.854	476.407
Custos de emissão apropriados (*)	-	(2.584)
Juros incorridos	3.756	5.283
Juros capitalizados	17.705	22.338
Pagamento de principal	(26.603)	(235.955)
Juros pagos	(18.483)	(27.757)
Saldo final	648.669	542.440

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

14. ARRENDAMENTO

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.587	4.778
Pagamento de principal	(138)	(253)
Pagamento de juros	(27)	(39)
Provisão de juros	26	38
Saldo em 31 de março de 2022	4.448	4.524
Circulante	4.448	4.524
Não circulante	-	-
Total	4.448	4.524
Saldo em 31 de dezembro de 2020	535	1.185
Adições	5.193	5.214
Pagamento de principal	(1.140)	(1.620)
Pagamento de juros	(108)	(156)
Provisão de juros	107	155
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.587	4.778
Circulante	4.587	4.778
Não circulante	-	-
Total	4.587	4.778

No período findo em 31 de março de 2022, a You Inc reconheceu o montante de R\$138 (R\$1.140 em 31 de dezembro de 2021), referente a gastos relacionados ao pagamento de aluguéis de imóveis e aluguéis de curto prazo.

Notas Explicativas da Participações S.A.**15. TERRENOS A PAGAR**

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	60
Peterhof Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34	42
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.	36	-
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.098	2.379
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	200	200
Prospects You Empreendimento Imobiliário Ltda.	34	84
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.468	1.528
Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.	400	400
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda.	508	504
Azera Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.241	1.350
Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.	76	76
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.763	961
	<u>8.858</u>	<u>7.584</u>
Circulante	8.858	7.584

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, porém são atualizados monetariamente pelos índices IGPM ou INCC, com prazo de vencimento até 2022.

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Valores recebidos	144.824	151.062
Permutas físicas	117.735	121.895
Permutas financeiras	127.714	116.349
	<u>390.273</u>	<u>389.306</u>
Circulante	220.985	218.948
Não circulante	169.288	170.358

17. CONTA CORRENTE DE CONSÓRCIOS

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Consórcio Moema – Hermitage	35.076	34.205
Consórcio Getúlio Soares – Istambul	18.187	18.739
Consórcio João Ramalho – Montis	28.192	27.284
Consórcio Oscar (Hillux) – Lion	8.625	9.963
Total	<u>90.080</u>	<u>90.191</u>
Circulante	38.291	35.884
Não circulante	51.789	54.307

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Consórcio	Companhia Terrenista	% Receita		% Custo	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Consórcio Moema - Hermitage	Ministro Gabriel SPE Ltda.	65,71%	65,71%	62,42%	62,42%
Consórcio Getúlio Soares - Istambul	Getúlio Soares SPE Ltda.	77,00%	77,00%	79,01%	79,01%
Consórcio João Ramalho - Montis	João Ramalho SPE Ltda.	73,33%	73,33%	71,33%	71,33%
Consórcio Oscar (Hillux) - Lion	Hillux Empreend. Imob. Ltda.	70,30%	70,30%	74,39%	74,39%

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

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

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

18. PROVISÃO PARA RISCOS PROCESSUAIS

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

Em 31 de março de 2022, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda no montante de R\$39 (R\$61 em 31 de dezembro de 2021) na controladora e R\$ 8.495 (R\$8.842 em 31 de dezembro de 2021) 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 2022 está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Trabalhista	Cível	Total	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2021	37	24	61	76	8.766	8.842
(+) Adições	-	15	15	-	-	-
(-) Reversões	(37)	-	(37)	(76)	(271)	(347)
Saldo em 31/03/2022	-	39	39	-	8.495	8.495

Notas Explicativas da Participações S.A.

Adicionalmente, em 31 de março de 2022 a Companhia possui processos no valor aproximado de R\$9.026 (R\$9.378 em 31 de dezembro de 2021), 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	
	31/03/2022	31/12/2021
Cível	7.050	7.695
Trabalhista	266	28
Tributário	1.710	1.655
	<u>9.026</u>	<u>9.378</u>

19. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
IRPJ e CSLL	6.299	4.422
PIS e COFINS	5.269	5.367
	<u>11.568</u>	<u>9.789</u>
Circulante	9.012	6.005
Não circulante	2.556	3.784

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

20. OPÇÃO DE VENDA DE AÇÕES

Em 9 de dezembro de 2019, a Companhia e o Sócio controlador Abrão Muszkat outorgaram ao Renato Paulo de Vita, acionista minoritário da Companhia, uma opção de venda da totalidade das ações detidas pelo referido acionista. A referida opção será paga mediante a dação em pagamento de participações societárias em Sociedades de Propósito Específico ou Sociedades em conta de participação detidas direta ou indiretamente por Abrão Muszkat e/ou pela Companhia. As referidas ações foram avaliadas em R\$ 12.000 acrescido da variação positiva do CDI. Em 29 de janeiro de 2020, as partes celebraram instrumento de distrato referente à operação aqui mencionada, de forma que o Contrato de Opção não produzirá mais efeitos.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

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

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

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

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

Em 21 de dezembro de 2021, por meio do acordo de acionistas houve atualização da denominação social do Reag 81 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, que passa a se chamar You Inc Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

A composição dos acionistas em 31 de março de 2022 o capital subscrito é de R\$129.921 representado por 32.317.787 ações nominativas e sem valor nominal, assim distribuídas:

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

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

Notas Explicativas da Participações S.A.**21.2. Lucro líquido por ação - básico e diluído**

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

	01/01/2022 à 31/03/2022	01/01/2021 à 31/03/2021
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	4.343	1.374
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	32.317	32.317
Lucro líquido básico por ações	0,13	0,04

21.3. A movimentação da participação de não controladores nas reduções de capital e distribuições de lucro para o período findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi como segue:

	Não controladores	
	31/03/2022	31/12/2021
Distribuição de lucro:		
YP Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	-	(4.808)
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(8.236)	(3.322)
YP III Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(10)	(606)
You Intermediação Imobiliária Ltda.	(36)	(186)
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2)	(5.519)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.800)	(900)
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(130)	(299)
Style YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(5.599)
Sampa You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(232)
Red You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(100)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	(1.012)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(257)
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(263)	-
Open You Empreendimento Imobiliário Ltda.	(40)	-
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(8)	-
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(94)	(749)
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(32)	(5.865)
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.296)	(3.181)
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(3.825)
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(125)	(1.003)
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(1)	(891)
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4)	(998)
East You Empreendimento Imobiliário Ltda.	(52)	-
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.995)	-
Patriot YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1)	(93)
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(932)
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda.	(370)	(666)
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda.	(437)	(855)
Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3)	(6)
	<u>(16.935)</u>	<u>(41.904)</u>

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Não controladores	
	31/03/2022	31/12/2021
Redução de capital social:		
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	-	(18.709)
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	-	(35.028)
YP III Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	-	(9.393)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	(6.300)
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(600)
Style You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(6.051)
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.277)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(2.550)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(6.557)
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(3.500)
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(8.446)
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	(1.790)
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(6.552)
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(7.571)
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(5.096)
Open You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(71)
Blue You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(4)
East You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(828)
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(0)
Iron Yi Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(6.300)
Alfa You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(65)
Beta You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(40)
Brent You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(26)
Delta You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(22)
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(0)
Gamma You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(4)
Phi You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(19)
Omicron You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(64)
You 3 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(119)
You 5 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(18)
Zeta You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(29)
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(118)
Purple YP Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(2)
Park You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(9)
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(87)
Lambda You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(22)
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(2.530)
Violet Yp Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(928)
Alvorada Yi Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(38)
	-	(130.765)

22. TRANSAÇÕES COM ACIONISTAS

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

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

Notas Explicativas da You Inc Incorporadora e Participações S.A.**23. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

A receita líquida dos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 tem a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta de serviços	3.847	3.742
Receita bruta de venda de imóveis	197.661	154.517
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(6.921)	(13.683)
Impostos incidentes sobre vendas	(4.449)	(3.445)
Total	190.138	141.131

24. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora	
	31/03/2022	31/03/2021
Despesas gerais e administrativas:		
Serviços de terceiros	(2.003)	(2.895)
Aluguéis e condomínios	17	(118)
Despesas com salários e encargos	(6.450)	(6.668)
Despesas de depreciações e amortizações	(351)	(254)
Despesas com taxas e emolumentos	(36)	(37)
Outras despesas administrativas	(415)	(314)
Total	(9.238)	(10.286)
Despesas comerciais:		
Propaganda e Publicidade	(182)	(201)
Outras despesas comerciais	(80)	(38)
Total	(262)	(239)
	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Custo das vendas e dos serviços prestados:		
Custo dos imóveis vendidos	(129.925)	(87.886)
Custo dos juros sobre financiamentos	(4.393)	(4.153)
Total	(134.318)	(92.039)
Despesas gerais e administrativas:		
Serviços de terceiros	(4.097)	(5.720)
Aluguéis e condomínios	(282)	(464)
Despesas com salários e encargos	(7.770)	(6.846)
Despesas de depreciações e amortizações	-	(342)
Despesas com taxas e emolumentos	(156)	(104)
Reversão (provisão) de distratos	-	(65)
Outras despesas	(1.485)	(2.077)
Total	(13.790)	(15.618)
Despesas Comerciais:		
Estande de vendas	(1.758)	(1.175)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.757)	(1.553)
Publicidade e propaganda	(4.169)	(3.920)
Outras despesas	(3.445)	(2.543)
Total	(11.129)	(9.191)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

25. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora	
	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras:		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	292	121
Outras receitas financeiras	1.410	228
	<u>1.702</u>	<u>349</u>
Despesas financeiras:		
Juros e variações monetárias passivas	(5.245)	(1.233)
despesas bancárias	(11)	(11)
Outras despesas financeiras	-	-
	<u>(5.256)</u>	<u>(1.244)</u>
Total	<u>(3.554)</u>	<u>(895)</u>

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras:		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.601	389
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	294	2.522
Outras receitas financeiras	1.633	874
	<u>3.528</u>	<u>3.785</u>
Despesas financeiras:		
Juros e variações monetárias passivas	(5.782)	(1.537)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(978)	(1.266)
Despesas bancárias	(113)	(86)
Outras despesas financeiras	(292)	(121)
	<u>(7.165)</u>	<u>(3.010)</u>
Total	<u>(3.637)</u>	<u>775</u>

26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021 é como segue:

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

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

Notas Explicativas da Participações S.A.

	Controladora	
	31/03/2022	31/03/2021
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	4.342	1.373
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas Nominais (34%)	(1.476)	(467)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva		
(+) Adições		
Provisões para Contingências	5	93
Outras despesas permanentes	(17)	(188)
(-) Exclusões		
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial 34%	4.831	3.645
Créditos fiscais não constituídos (PF/BC negativa)	(3.343)	(3.083)
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>	<u>1.476</u>	<u>467</u>
Base de Cálculo (negativa) IRPJ e CSLL	(9.832)	(9.067)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-
	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato(a)	-	0
Receita financeira(b)	1.601	389
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato RET(c)	190.728	140.820
Receita bruta de serviço e aluguel(d)	3.847	3.775
Outras receitas(e)		0
<u>Regime Lucro Presumido</u>		
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	1.601	389
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	1.601	389
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (d))	1.231	1.208
Total do imposto de renda (15%)	(425)	(58)
Total da contribuição social (9%)	(255)	(35)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(277)	(154)
Subtotal (i)	(957)	(247)
<u>Regime Especial Tributário - RET</u>		
Total do Imposto do Renda (1,26% (c))	(2.403)	(1.774)
Total do contribuição social (0,66% (c))	(1.259)	(930)
Subtotal (ii)	(3.662)	(2.704)
Outros efeitos (iii)	781	(41)
Despesas de imposto de renda e contribuição social (i) + (ii) + (iii)	3.838	2.993

Notas Explicativas da e Participações S.A.**27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	
<u>ATIVOS FINANCEIROS</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	207	4.865	91.605	117.837	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	10.727	10.473	10.727	10.473	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	422.152	352.438	Custo amortizado
Partes relacionadas	72.242	70.270	104.113	100.735	Custo amortizado
<u>PASSIVOS FINANCEIROS</u>					
Fornecedores	240	747	48.156	36.279	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	109.003	104.840	652.919	509.701	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	-	9.484	7.584	Custo amortizado
Partes relacionadas	112.293	113.345	54.202	58.863	Custo amortizado

Notas Explicativas da Companhia e Participações S.A.

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

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

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

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

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

27.1. Gestão de risco de liquidez

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

27.2. Gestão de risco de capital

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

27.3. Gestão do risco de inflação

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

27.4. Concentração de risco

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	91.605	117.837
Caixa restrito	4	10.727	10.473
Contas a receber	5	422.152	352.438
Total		524.484	480.748

27.5. 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.

Notas Explicativas da Participações S.A.**27.6. Gestão de risco de crédito**

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

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

<u>Valor contábil</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber de clientes – Nota Explicativa 5	422.152	352.438

27.7. Gestão de risco à exposição de taxa de juros

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

A Companhia possui debêntures atreladas a uma taxa média CDI + 4,20% e o risco inerente a esse passivo surge da possibilidade de existirem flutuações nessa taxa (CDI).

Os valores de mercado dessas operações não diferem, substancialmente, daqueles registrados nas informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2022.

Durante o período findo em 31 de março de 2022, não há contratos vigentes relativos às operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

Em 31 de março de 2022, 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 13,25% de CDI e 7,89% de IPCA sobre os saldos de debêntures, empréstimos e financiamentos e caixa e equivalentes de caixa:

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

			Consolidado		
Operação aumento de risco	Posição em 31/03/2022	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	102.332	CDI	13,25%	9,93%	6,63%
Receita financeira projetada	-	-	13.558	11.304	6.785
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	80.173	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-
Debêntures	88.845	CDI	13,25%	16,56%	19,87%
Despesa financeira projetada	-	-	11.771	14.712	17.653
Empréstimos e financiamentos	436.371	CDI	13,25%	16,56%	19,87%
Despesa financeira projetada	-	-	57.819	72.263	86.706
Empréstimos e financiamentos	47.530	IPCA	7,89%	9,86%	11,8%
Despesa financeira projetada	-	-	3.750	4.687	5.608

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPeloCDI.do?method=corrigirPeloCDI>**28. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA**

Durante o período findo em 31 de março de 2022 e de 2021, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa, relativamente a:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Resultado de equivalência patrimonial	(4.762)	(126)
Ajuste a valor presente	385	87
Imposto de recolhimento diferido	1.946	(1.618)
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	5.380	6.341
Depreciações, amortizações e baixas	498	341
Provisão para riscos e reversões	(347)	540
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(689)	(3.436)
Outros resultados nos investimentos	2.668	(2.559)
Custos de emissão das debêntures	-	54
Constituição da provisão para distratos e PECLD	(676)	144
Rendimento de aplicações financeiras	(253)	103

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

Notas Explicativas da Participações S.A.

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.

28.1 Principais rubricas de resultado, por segmento

	Consolidado	
	Comercial	
	31/03/2022	31/03/2021
Receita Líquida	23.457	12.803
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(15.896)	(8.592)
Lucro bruto	<u>7.561</u>	<u>4.211</u>

	Consolidado	
	Residencial	
	31/03/2022	31/03/2021
Receita Líquida	166.681	136.975
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(118.422)	(83.739)
Lucro bruto	<u>48.259</u>	<u>53.236</u>

28.2 Principais ativos e passivos, por segmento

	Comercial		Residencial	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Ativos:				
Contas a receber de clientes	73.065	46.250	428.658	282.105
Imóveis a comercializar	885	30.803	782.906	480.590
Passivos:				
Adiantamento de clientes	-	27.874	262.410	232.171

30. SEGUROS

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes coberturas de seguros em 31 de março de 2022:

	R\$
Obras - responsabilidade civil e engenharia	1.097.075
Seguro Cibernético	30.000
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores	30.000
Ativo imobilizado - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	14.430
Estande de vendas - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	26.294

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

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 20 de outubro de 2022.

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

31. COMPROMISSOS ASSUMIDOS EM PROJETOS EM ANDAMENTO

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

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota 2.9.1 das informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2022.

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

(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas Empreendimentos em construção	31/03/2022
(a) Receita de vendas contratadas	1.976.320
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas Receita de vendas apropriadas	1.342.652
Distratos - receitas estornadas	(6.116)
Total	1.336.535
Receita de vendas a apropriar (a-b)	639.785
(ii) Receita indenização por distratos	1.223
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	(1)
(iv) Provisão para distratos (Passivo) Ajustes em receitas apropriadas	(1)
Ajustes em contas a receber de clientes	(2)
Receita por indenização por distratos	(1.223)
Ajustes em adiantamento de clientes	-
Total	(1.226)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas Empreendimentos em construção	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) Custo incorrido líquido	1.324.753
(b) Custo de construção incorridos Encargos financeiros apropriados	(869.493) (11.570)
(c) Distratos - custos de construção Distratos - encargos financeiros	(3.670) -
Total	(884.733)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	440.020
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque Empreendimentos em construção	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) Custo incorrido líquido	768.272
(b) Custo de construção incorridos Encargos financeiros apropriados	(428.780) (6.119)
Total	(434.899)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	333.373

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

Notas Explicativas da Participações S.A.**32. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 25 de abril de 2022 a Companhia realizou a 4ª emissão de debêntures no valor de R\$130.000.000,00, celebrado entre a Companhia, Vert Companhia Securitizadora e o Sr. Abrão Muszkat, na qualidade de fiador com valor nominal unitário de R\$1.000,00, sendo a 1ª série com vencimento em 24 de abril de 2026 e a 2ª série em 23 de abril de 2027.

Em 27 de abril de 2022 realizou-se o resgate antecipado facultativo das debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, com garantia real e fidejussória, com colocação privada da 3ª emissão da companhia, sendo 1ª Série R\$48.832.083,20 e 2ª Série R\$42.904.320,25.

33. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria Financeira da Companhia e autorizadas para emissão e divulgação em 12 de maio de 2022.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da You Inc Incorporadora e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis

intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”.

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

São Paulo, 12 de maio de 2022.
BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1
Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

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

Os membros do Comitê de Auditoria Não Estatutário da You Inc Incorporadora e Participações S.A., no período de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.2 alínea (e) do seu Regimento Interno do Comitê de Auditoria, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2022, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela BDO RCS Auditores Independentes SS., opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2022, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo/SP, 13 de maio de 2022

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO**

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

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 31 de março de 2022 e 2021.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

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

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

DECLARAÇÃO

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

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 31 de março de 2022 e 2021.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

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