

São Paulo, 9 de agosto de 2022 – a You Inc Incorporadora e Participações S.A. – You,Inc (B3: YUUC3), anuncia os seus resultados consolidados do segundo trimestre de 2022 (2T22). 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\$ 238 milhões no trimestre**, representando **15,1% de VSO consolidada no período** e atingindo **37,4% nos últimos doze meses**
- **3 empreendimentos lançados** no trimestre, com VGV de **R\$ 298 milhões** e **VSO de 44,5%**, atingindo **R\$ 1,2 bilhão de VGV lançado nos últimos doze meses**
- **Ticket médio das unidades lançadas no 1º semestre de 2022** chega a **R\$ 696 mil**, **37% acima no comparativo com o ano anterior**
- **Margem bruta (ex-financiamento) de 33,2%** e **Margem REF de 28,1%** no 2º trimestre de 2022
- **Lucro Líquido Consolidado** de **R\$ 53,8 milhões no semestre** com Margem Líquida de 12,5%
- **Lucro líquido na Controladora de R\$ 14,1 milhões** (+86% vs. 6M21), atingindo **R\$ 20,5 milhões nos últimos 12 meses com ROAE de 26%**

EVENTOS SUBSEQUENTES:

- Companhia aditou a operação do BOCOM que passa a ter como novo vencimento 05/07/2023

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre do ano trouxe um ambiente de negócios ainda mais desafiador, com novo aumento dos custos, elevação nas taxas de juros, continuidade das incertezas e instabilidade internacional e a proximidade das eleições presidenciais. Um ambiente externo com essa tinta traz para o nosso dia a dia e estratégia mais cautela e, ao mesmo tempo, olhar atento às boas oportunidades, seguindo a nossa estratégia de 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.

Com a captura das boas oportunidade, somada ao bom conhecimento do público-alvo, no trimestre lançamos 3 empreendimentos que somaram R\$ 298 milhões de VGV potencial – as unidades compactas do Casa Jardins Jaú by You,inc, as unidades de 141m² do Moema Signature by You,inc e as unidades compactas do Art, Vila Mariana by You,inc – e que registraram VSO de 44,5%.

Com isso, 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 86% de participação da You,inc.

As vendas brutas dos primeiros seis meses do ano atingiram R\$ 404 milhões, sendo R\$ 329 milhões na participação You,inc, o que significa crescimento de 26% em relação ao mesmo período de 2021. Nos últimos doze meses, a VSO consolidada atingiu 37,4%, demonstrando a boa absorção dos nossos produtos pelo mercado.

O aumento significativo e repentino dos custos de construção penalizou a margem bruta dos empreendimentos lançados em 2021, como vimos nos resultados do primeiro trimestre do ano, mas com os lançamentos desse trimestre – de terrenos que foram adquiridos com a nova realidade de custos, de empreendimentos que demonstraram resiliência à preço dado à concepção, localização e qualidade dos produtos You,inc – a margem bruta ajustada registrou 33,2%, 1,5 p.p. acima da registrada no primeiro trimestre.

Encerramos o período com lucro líquido consolidado de R\$ 28,5 milhões, somando R\$ 53,8 milhões no primeiro semestre de 2022. O lucro líquido na controladora atingiu um dos melhores resultados históricos para um semestre, R\$ 14,1 milhões, resultado da boa execução da estratégia de longo prazo da Companhia.

Continuamos focados na execução do nosso planejamento estratégico para respondermos rapidamente a mudanças do ambiente de negócios, com landbank estratégico, 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.

Abrão Muszkat

CEO

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	vs. 2T21	6M21	6M22	Var. YoY (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	172.476	165.673	222.512	190.138	239.050	38,6%	313.607	429.188	36,9%
Lucro Bruto	58.945	57.446	65.530	55.820	73.953	25,5%	108.037	129.773	20,1%
Margem Bruta (%)	34,2%	34,7%	29,5%	29,4%	30,9%	-3,2 p.p	34,4%	30,2%	-4,2 p.p
Margem Bruta Ex-Financiamentos (%)	36,0%	36,5%	30,0%	31,7%	33,2%	-2,8 p.p	36,8%	32,5%	-4,3 p.p
EBITDA Ajustado	41.806	34.252	33.935	36.702	42.656	2,0%	73.295	79.358	8,3%
Margem EBITDA Ajustado (%)	24,2%	20,7%	15,3%	19,3%	17,8%	-6,4 p.p	23,4%	18,5%	-4,9 p.p
Lucro Líquido	31.890	25.501	24.620	25.332	28.498	-10,6%	56.668	53.830	-5,0%
Margem Líquida (%)	18,5%	15,4%	11,1%	13,3%	11,9%	-6,6 p.p	18,1%	12,5%	-5,5 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	54,3%	48,3%	35,9%	38,1%	35,8%	-18,5 p.p	54,3%	35,8%	-18,5 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	560.494	617.765	658.818	626.478	613.234	9,4%	560.494	613.234	9,4%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	187.362	202.472	201.619	186.457	172.361	-8,0%	187.362	172.361	-8,0%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	33,4%	32,8%	30,6%	29,8%	28,1%	-5,3 p.p	33,4%	28,1%	-5,3 p.p
Dívida Líquida	199.542	220.609	391.864	475.626	542.420	171,8%	199.542	542.420	171,8%
Dívida Líquida (Ex-SFH)	119.273	128.644	299.718	332.102	411.271	244,8%	119.273	411.271	244,8%
Patrimônio Líquido	287.936	262.803	272.550	291.533	306.555	6,5%	287.936	306.555	6,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	69,3%	83,9%	143,8%	163,1%	176,9%	107,6 p.p	69,3%	176,9%	107,6 p.p
Ativos Totais	1.187.421	1.192.824	1.433.837	1.567.246	1.659.169	39,7%	1.187.421	1.659.169	39,7%
Geração de Caixa	17.641	21.109	171.255	83.762	66.794	278,6%	-1.230	150.556	-12340,3%

Vendas (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	vs. 2T21	6M21	6M22	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	230.724	210.777	189.837	166.318	238.099	3,2%	398.424	404.417	1,5%
Vendas Contratadas (% You)	168.101	156.145	152.587	135.087	193.947	15,4%	261.166	329.034	26,0%
Número de Unidades Vendidas (un.)	445	444	242	251	313	-29,7%	714	564	-21,0%
GVV Distratado (100%)	16.360	11.556	18.427	16.660	15.825	-3,3%	34.477	32.485	-5,8%
GVV Distratado (% You)	7.422	6.309	11.998	12.487	10.635	43,3%	15.175	23.122	52,4%
Vendas Líquidas (100%)	214.365	199.221	171.410	149.659	222.274	3,7%	363.947	371.933	2,2%
Vendas Líquidas (% You)	160.680	149.836	140.589	122.600	183.312	14,1%	245.991	305.912	24,4%
VSO Consolidada (%)	19,0%	17,8%	15,7%	11,2%	15,1%	-3,9 p.p	28,4%	22,7%	-5,7 p.p
VSO Lançamentos (%)	41,1%	48,3%	28,9%	60,6%	44,5%	3,4 p.p	60,7%	45,5%	-15,2 p.p

Entregas	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	vs. 2T21	6M21	6M22	Var. YoY (%)
GVV Entregue (100%) (R\$ mil)	-	132.412	-	-	75.572	n/a	157.181	75.572	-51,9%
GVV Entregue (% You) (R\$ mil)	-	33.781	-	-	30.229	n/a	117.886	30.229	-74,4%
Número de Empreendimentos Entregues (un.)	-	1	-	-	1	n/a	1	1	0,0%
Número de Unidades Entregues (un.)	-	216	-	-	173	n/a	388	173	-55%

Lançamentos	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	vs. 2T21	6M21	6M22	Var. YoY (%)
Número de Empreendimentos Lançados (un.)	3	2	4	1	3	0,0%	3	4	33,3%
GVV Potencial dos Lançamentos (100%) (R\$ mil)	312.709	202.078	665.145	49.351	297.757	-4,8%	312.709	347.108	11,0%
GVV Potencial dos Lançamentos (% You) (R\$ mil)	296.852	190.339	540.352	49.351	267.870	-9,8%	296.852	317.221	6,9%
Número de Unidades Lançadas (un.)	615	443	530	102	397	-35,4%	615	499	-18,9%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	25.979	13.441	26.041	2.614	14.256	-45,1%	25.979	16.870	-35,1%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	12.037	15.034	25.542	18.879	20.886	73,5%	12.037	20.575	70,9%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/un.)	508.471	456.157	1.254.991	481.427	750.018	47,5%	508.471	695.607	36,8%

Terrenos (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	vs. 2T21	6M21	6M22	Var. YoY (%)
Land Bank (100%)	1.783.903	1.711.616	2.036.629	1.987.342	1.693.343	-5,1%	1.783.903	1.693.343	-5,1%

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Os 3 lançamentos do 2º trimestre de 2022 totalizaram R\$ 298 milhões, com VSO de 44,5%, que demonstra resiliência do nosso público-alvo à nova realidade de preço nas regiões que atuamos.

Em abril, realizamos o lançamento da segunda fase de um empreendimento de altíssimo padrão no Jardins, o Casa Jardins Jaú by You,inc, que levou ao mercado 74 novas unidades compactas, totalizando um VGV de R\$ 62,2 milhões.

Em maio, lançamos o Moema Signature by You,inc, com unidades de 141m² e VGV total de R\$ 99,6 milhões e, na Vila Mariana, o Art Vila Mariana by You,inc, com unidades studios+ e 1 dormitório, com VGV de R\$ 135,9 milhões.



Moema Signature by You,inc

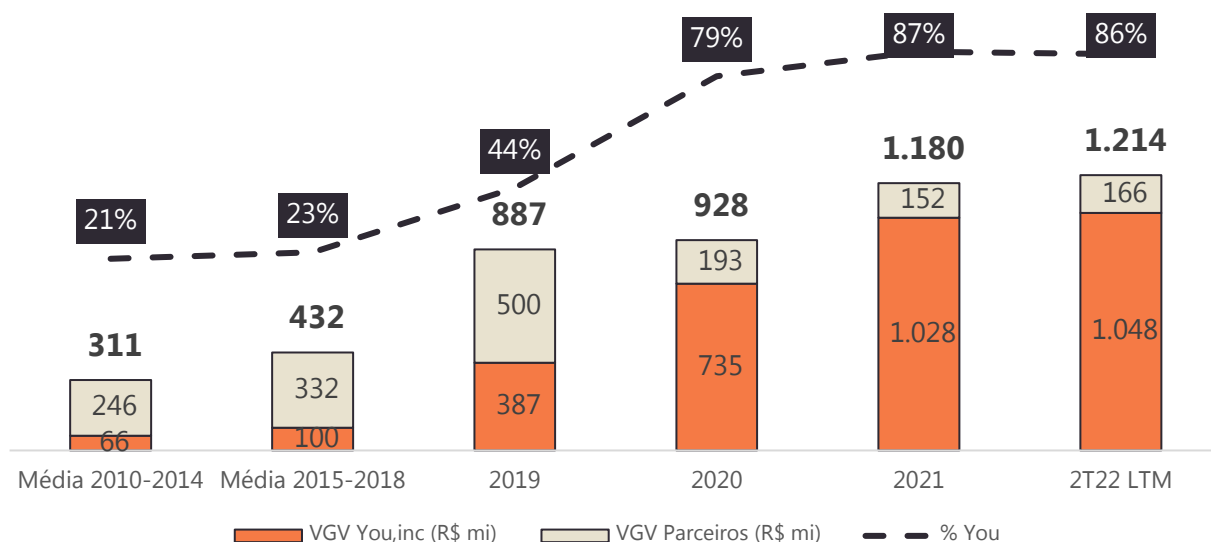


Art Vila Mariana by You,inc

Nos primeiros seis meses do ano, lançamos 4 empreendimentos que somam um total de R\$ 347 milhões de VGV potencial.

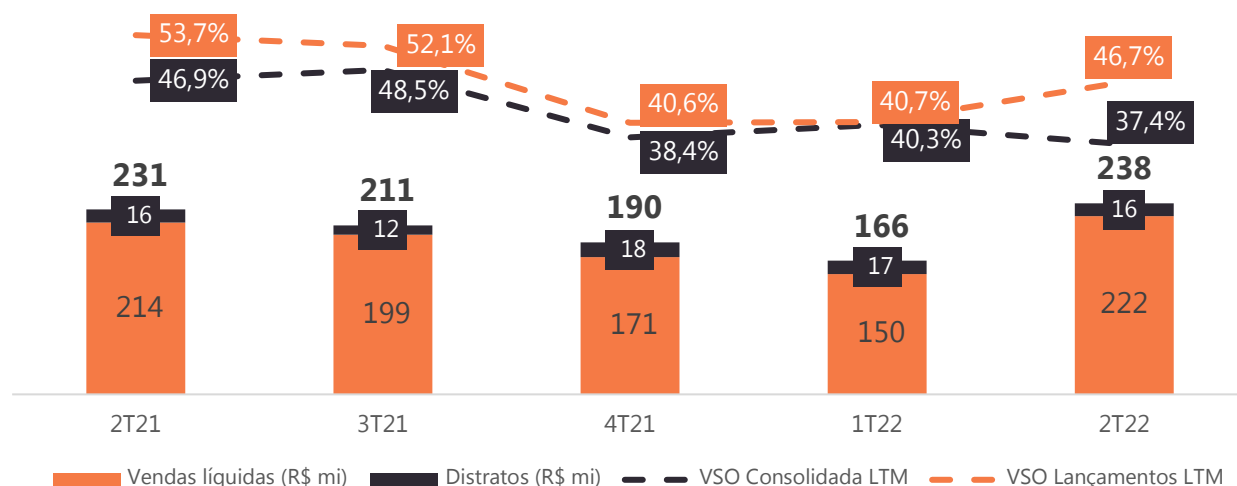
EMPREENHIMENTO	BAIRRO	DATA DE LANÇAMENTO	VGV Total (R\$ mil)	VGV % You (R\$ mil)	Área privativa (m ²)	Unidades	Valor médio da unidade (R\$ mil)
Alto by You,Inc Paraíso - Compactos	Vila Mariana	26/mar	49.351	49.351	2.614	102	481.427
TOTAL 1T22			49.351	49.351	2.614	102	481.427
Casa Jardins Jaú by You,Inc - Compactos	Jardins	30/abr	62.229	62.229	1.944	74	840.930
Moema Signature by You,Inc - Fase 1	Moema	21/mai	99.624	69.736	4.239	30	3.320.785
Art Vila Mariana by You,Inc	Vila Mariana	28/mai	135.905	135.905	8.073	293	463.839
TOTAL 2T22			297.757	267.870	14.256	397	750.018
TOTAL 6M22			347.108	317.221	16.870	499	695.607

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.



VENDAS BRUTAS

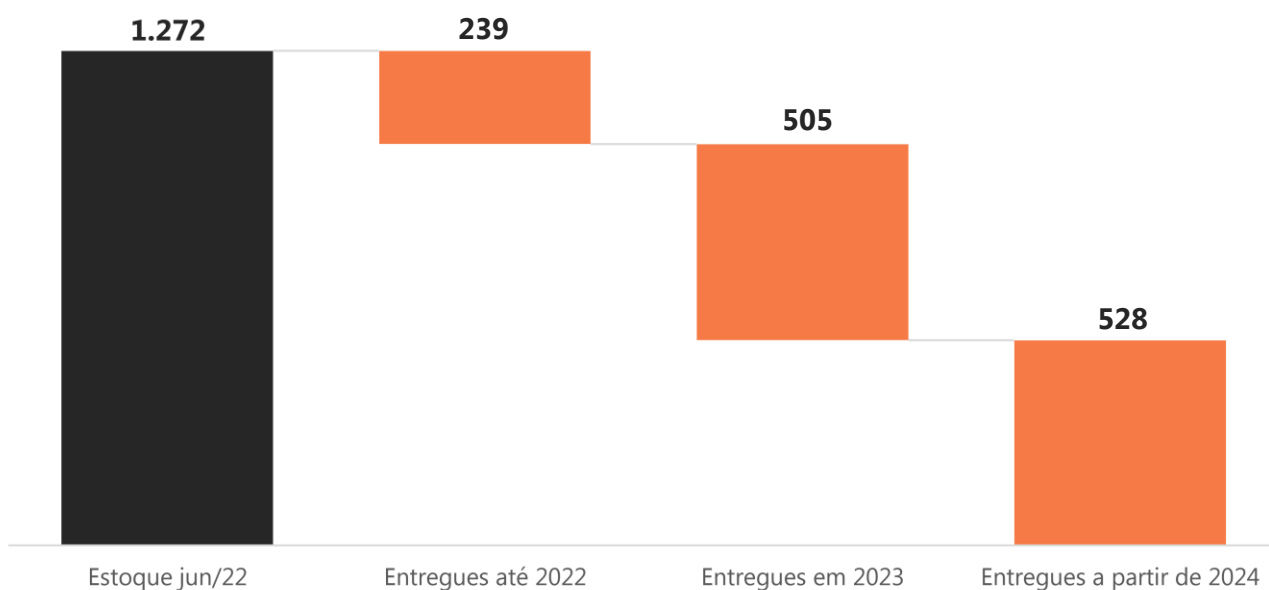
No 2º trimestre de 2022, as vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 238 milhões, considerando as permutas. No trimestre, registramos VSO consolidada de 15,1% e, nos últimos doze meses, de 37,4%.



ESTOQUE

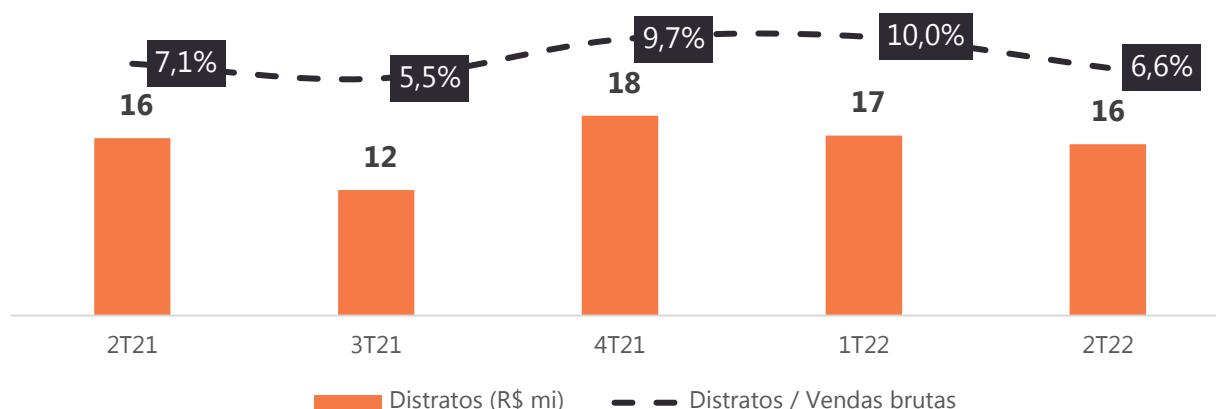
O estoque encerrou o 2º trimestre em R\$ 1,3 bilhão em valor potencial de vendas (100%) – R\$ 974 milhões no % You,inc – o que representa 19 meses de vendas considerando o ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

No gráfico abaixo, o *breakdown* do estoque pelo ano de previsão de conclusão:



DISTRATOS

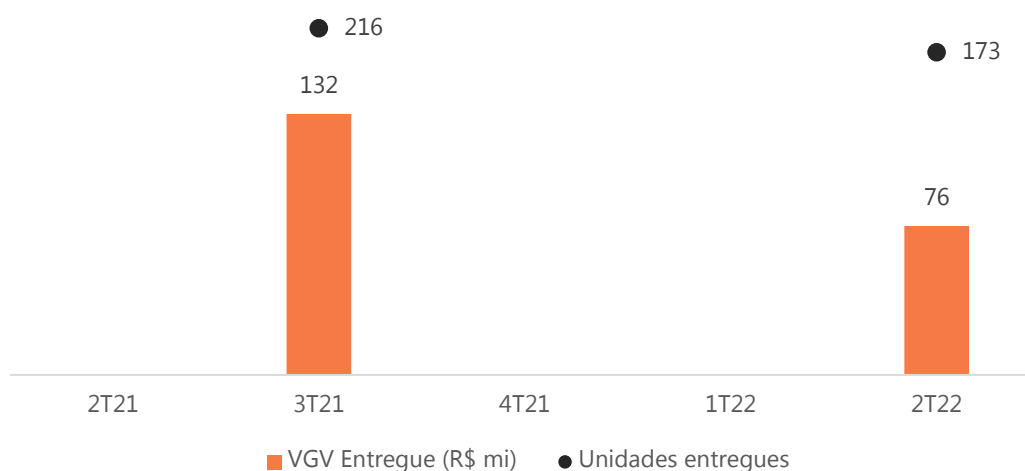
No trimestre, os distratos (100%) totalizaram R\$ 15,8 milhões, representando 6,6% das vendas brutas.



Distratos (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	vs. 2T21
Vendas Contratadas (100%)	230.724	210.777	189.837	166.318	238.099	3,2%
VGW Distratado (100%)	16.360	11.556	18.427	16.660	15.825	-3,3%
Vendas Líquidas (100%)	214.365	199.221	171.410	149.659	222.274	3,7%
Distratos/Vendas brutas (%)	7,1%	5,5%	9,7%	10,0%	6,6%	-0,4 p.p

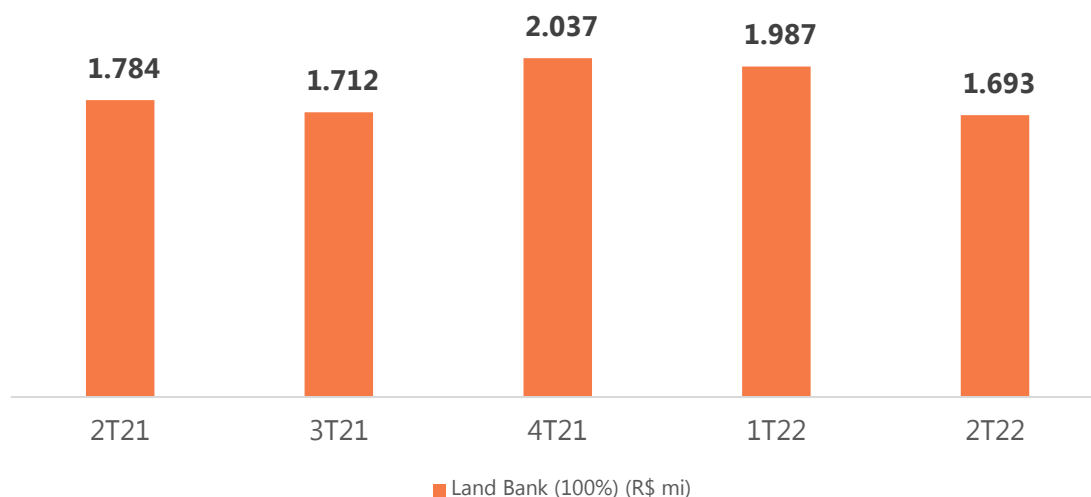
ENTREGAS DE EMPREENDIMENTO

No 2º trimestre, tivemos a entrega de 1 empreendimento localizado na Vila Mariana, o You, SP Vila Mariana, com VGV de R\$ 76 milhões. O projeto possui unidades Studios, 1 dormitório e Consultórios, localizado ao lado da estação de metrô Ana Rosa. Na data dessa divulgação, o empreendimento encontra-se 92% vendido.



TERRENOS (LANDBANK)

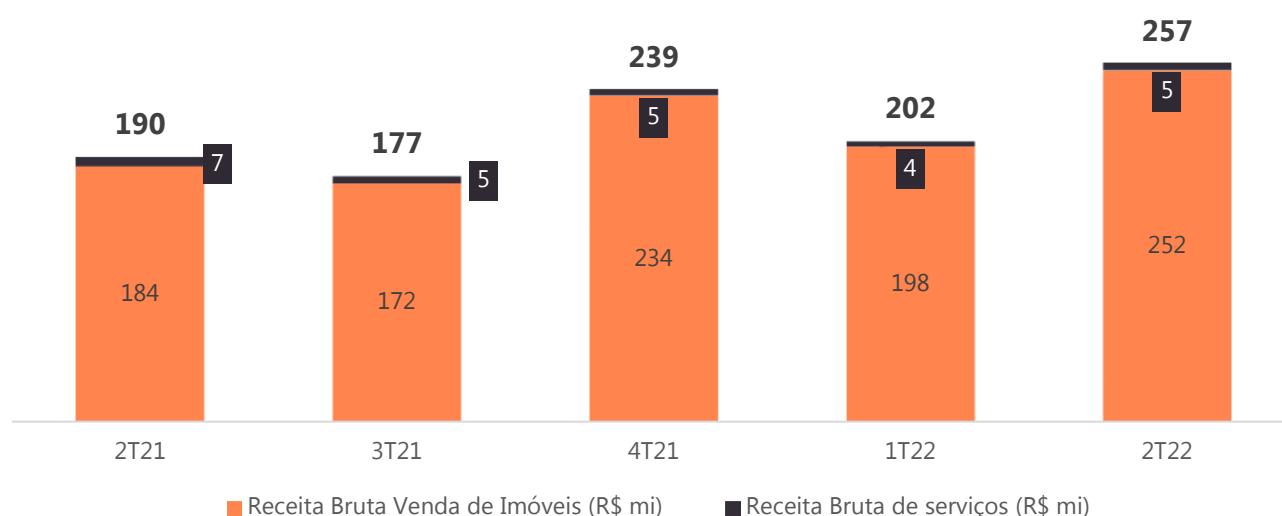
Em 2022, não houve aquisição de novos terrenos, seguindo o plano estratégico definido pela Companhia. Com isso, encerramos o trimestre com o VGV potencial de R\$ 1,7 bilhão em terrenos estrategicamente localizados nos bairros *premium* de São Paulo.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,Inc atingiu R\$ 257 milhões, crescimento de 35% em relação ao mesmo período do ano anterior. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 239 milhões no trimestre, 38,6% acima em relação ao 2º trimestre de 2021.



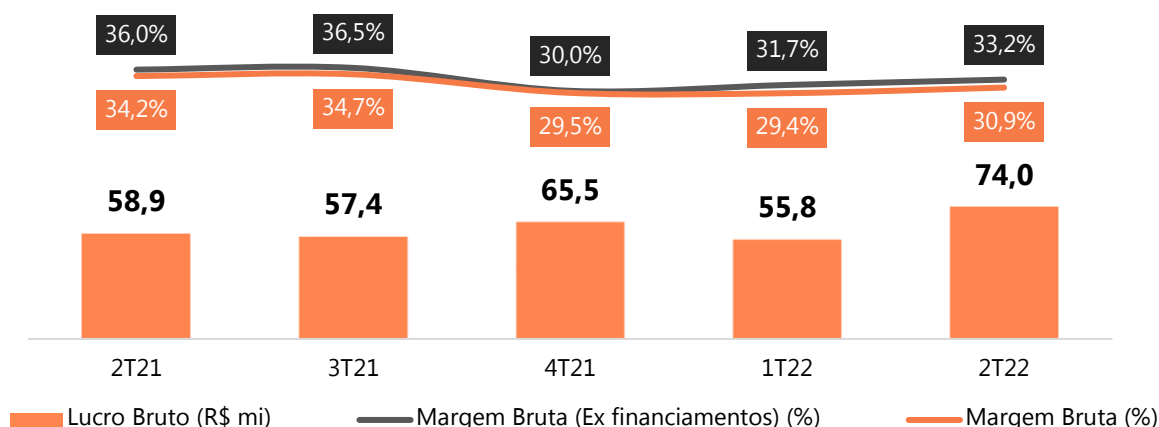
Abaixo segue a abertura da receita bruta proveniente apenas da venda de imóveis:

Receita Reconhecida por ano de Lançamento (R\$ milhões)										
Ano de Lançamento	2T21		3T21		4T21		1T22		2T22	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Até 2014	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2015	4,2	2%	4,6	3%	1,2	1%	2,0	1%	1,2	0%
2016	9,7	5%	2,7	2%	0,0	0%	0,7	0%	0,0	0%
2017	18,0	10%	7,5	4%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2018	27,6	15%	23,2	13%	13,3	6%	9,7	5%	3,4	1%
2019	47,4	26%	59,9	35%	66,4	28%	79,9	40%	81,7	32%
2020	28,4	15%	22,8	13%	34,2	15%	45,0	23%	59,3	24%
2021	48,5	26%	51,0	30%	118,9	51%	60,4	31%	50,8	20%
2022	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	55,4	22%
Total	183,7	100%	171,5	100%	234,1	100%	197,7	100%	252,0	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre, o Lucro Bruto totalizou R\$ 74 milhões, 25,5% acima na comparação com o ano anterior. A Margem Bruta Ex-Financiamentos encerrou o trimestre em 33,2% e a Margem Bruta em 30,9%, 3,2 p.p. abaixo no comparativo com o 2º trimestre de 2021.

A recuperação da margem bruta, depois de dois trimestres com menor patamar por conta da velocidade de aumento do INCC no custo de construção, é consequência da margem bruta acima de 30% dos lançamentos do ano, dado o histórico de renovação do landbank já com a nova realidade de custo. Nas safras de 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 2º trimestre boa velocidade de vendas.

Referente ao 2T22 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	239,1	613,2	1.304,7
CPV	(165,1)	(440,9)	(863,5)
Construção e Terrenos	(159,7)	(440,9)	(855,9)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(5,4)	-	(7,6)
Lucro Bruto	74,0	172,4	441,2
Margem Bruta (%)	30,9%	28,1%	33,8%
Margem Bruta (%) ex-financeiros	33,2%	28,1%	34,4%

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 2T22 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2022	139,5	105,4	244,9
2023	232,7	175,9	408,6
2024	68,7	51,9	120,6
Total	440,9	333,2	774,1

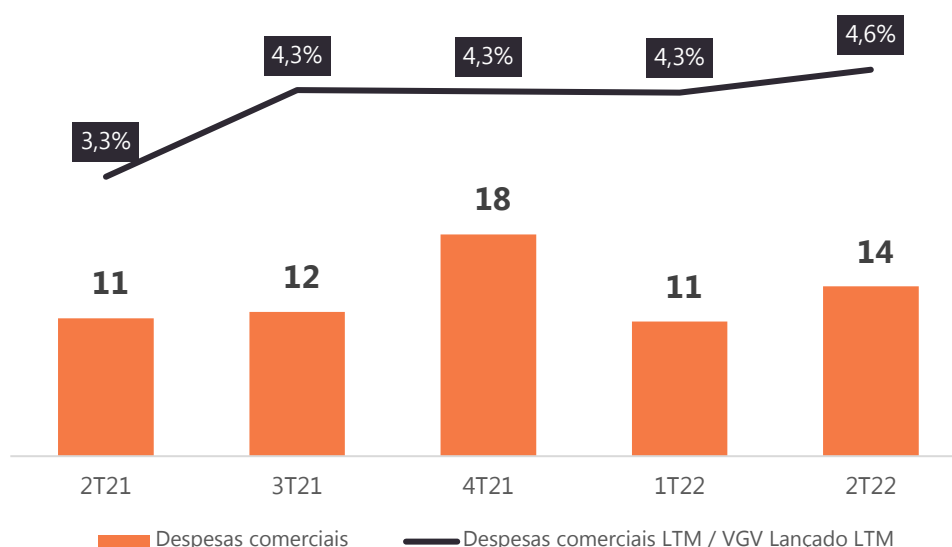
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 37,2 milhões, aumento de 80% em relação ao mesmo período de 2021. O detalhamento encontra-se a seguir:

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Comerciais	(11.397)	(11.913)	(18.328)	(11.129)	(14.023)
Gerais e Administrativas	(11.564)	(14.293)	(15.512)	(13.120)	(18.484)
Provisões para distrato e contingências	(203)	(897)	(790)	(670)	(977)
Outras receitas (despesas) operacionais	2.483	493	1.274	1.906	(3.680)
Despesas Operacionais	(20.681)	(26.610)	(33.356)	(23.013)	(37.164)
% da Receita Líquida	12,0%	16,1%	15,0%	9,6%	15,5%

Despesas Comerciais:

No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 14 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 23% devido à atuação da Companhia em empreendimentos de maior tipologia e no segmento de altíssimo padrão, desde o final de 2021.



Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 18,5 milhões no trimestre, representando 7,7% da receita líquida e com um aumento de 41% em relação ao trimestre anterior, devido em grande parte às despesas com bonificações.

Outras Despesas (Receitas) Operacionais:

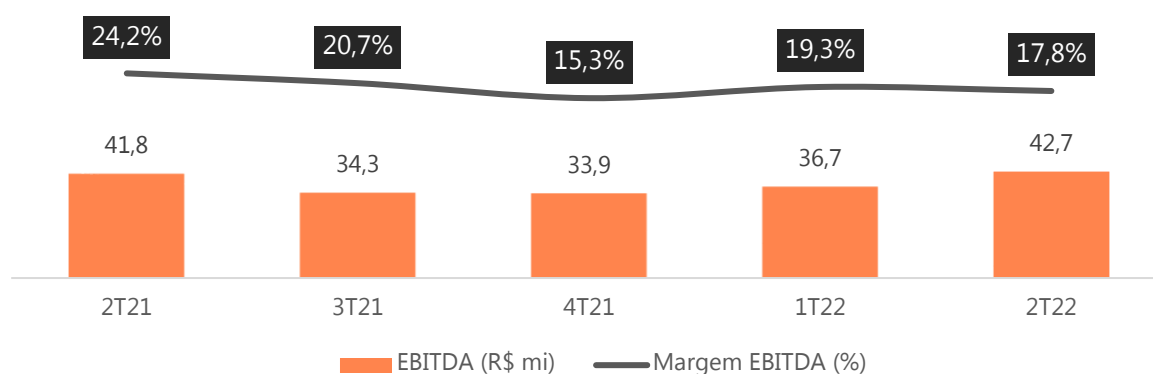
O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

Outras Despesas (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	3.558	1.173	(154)	689	857
Outros resultados com investimentos	(873)	931	1.214	(2.668)	(1.452)
Resultado de equivalência patrimonial	1.265	7	2.718	4.762	(1.298)
Outras receitas (despesas)	(1.467)	(1.618)	(2.504)	(877)	(1.787)
Outras despesas operacionais	2.483	493	1.274	1.906	(3.680)

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 30,9%. Como consequência dos fatores expostos, no trimestre, o EBITDA da You,Inc totalizou R\$ 42,7 milhões, resultando em uma margem EBITDA de 17,8%.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



Conciliação EBITDA (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	35.868	29.250	28.222	29.170	34.416
(+) Resultado Financeiro	2.396	1.586	3.952	3.637	2.373
(+) Depreciação e Amortização	396	406	500	-498	496
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	3.146	3.010	1.261	4.393	5.371
EBITDA	41.806	34.252	33.935	36.702	42.656
Margem EBITDA (%)	24,2%	20,7%	15,3%	19,3%	17,8%

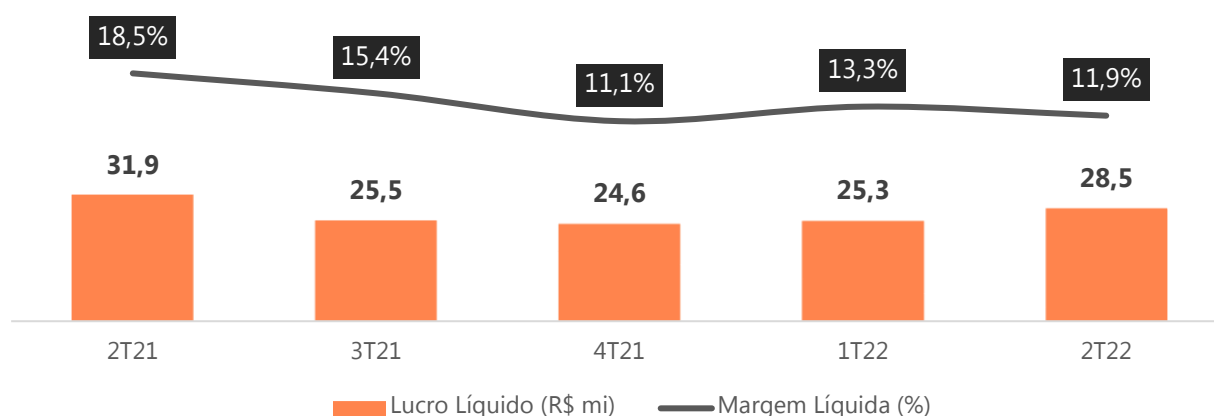
RESULTADO FINANCEIRO

No trimestre, o Resultado Financeiro atingiu R\$ 2,4 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

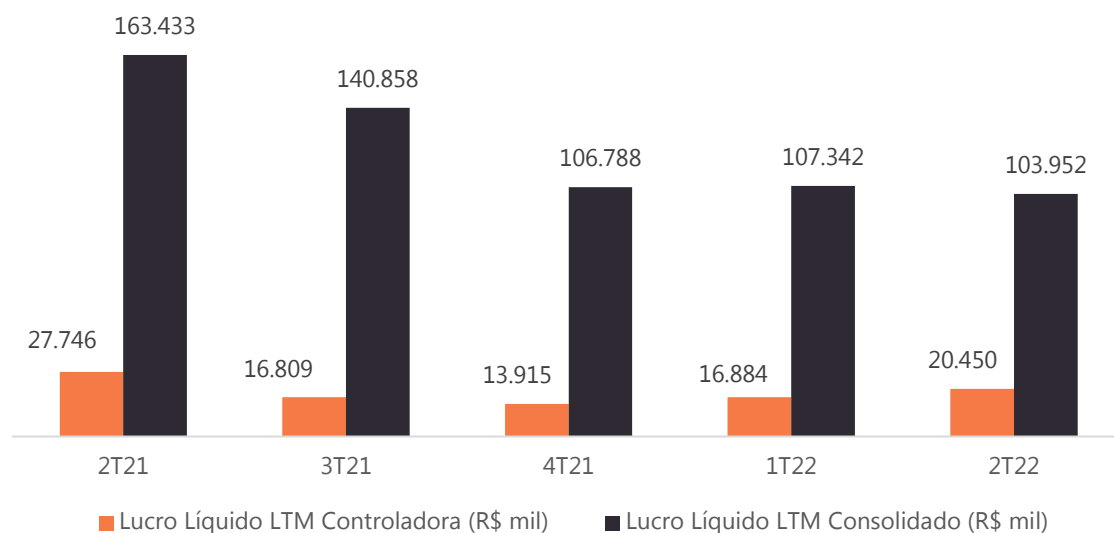
Resultado Financeiro (R\$ mil)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Despesas Financeiras	(8.022)	(7.022)	(7.878)	(11.557)	(12.865)
Juros de empréstimos	(5.896)	(5.410)	(6.537)	(10.175)	(11.792)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.775)	(1.143)	(933)	(978)	(704)
Despesas bancárias	(84)	(70)	(96)	(111)	(64)
Outras despesas financeiras	(267)	(399)	(312)	(293)	(305)
Receitas Financeiras	2.480	2.426	2.665	3.527	5.121
Rendimento de aplicações financeiras	903	1.287	1.581	1.601	2.281
Variação monetária, juros e multa por atraso	886	168	113	294	241
Outras receitas financeiras	691	971	971	1.632	2.599
Despesas Financeiras Líquidas	(5.542)	(4.596)	(5.213)	(8.030)	(7.744)
Despesas apropriadas ao custo	3.146	3.010	1.261	4.393	5.371
Resultado Financeiro	(2.396)	(1.586)	(3.952)	(3.637)	(2.373)

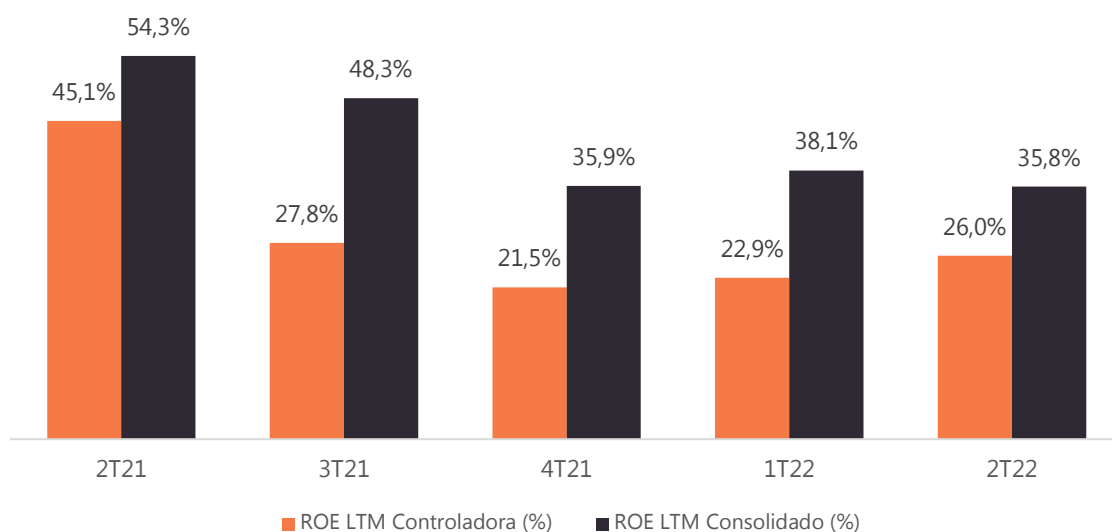
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No período, o Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 28,5 milhões, com Margem Líquida de 11,9% no trimestre.



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:





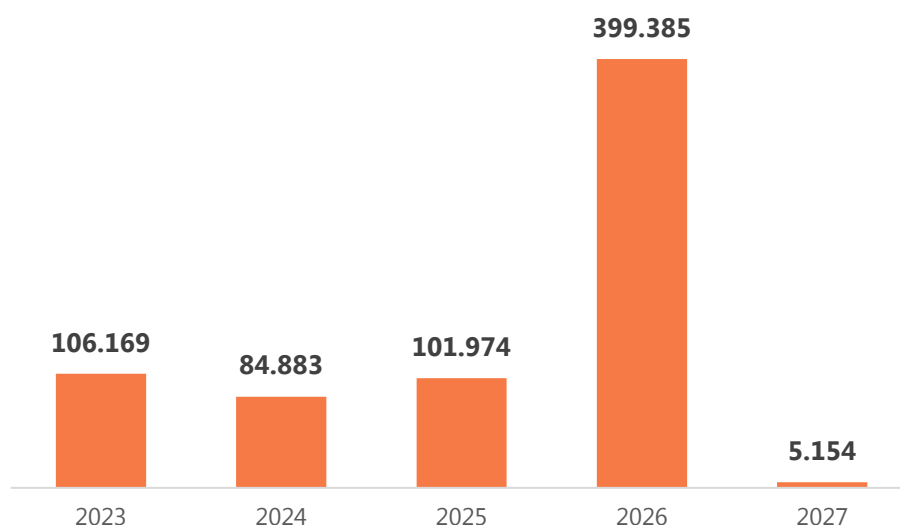
ESTRUTURA FINANCEIRA

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 167 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 709 milhões, dos quais R\$ 199 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH) e R\$ 373 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	199.166	28,1%
CRI/CCB - Projetos	373.380	52,7%
Debêntures Corporativas	126.404	17,8%
Outras Dívidas Corporativas	10.084	1,4%
Dívida Bruta	709.034	100,0%
Caixa e Disponibilidades	166.614	
Dívida Líquida (i)	542.420	
Patrimônio Líquido	306.555	
Dívida Líquida / PL	176,9%	

No gráfico abaixo mostramos o cronograma de vencimento das dívidas (R\$ mil) por ano, da parcela do passivo não circulante, ressaltando que 73%, ou seja, R\$ 506,5 milhões, tem vencimento a partir de 2025, referente a operações realizadas com destinação de recursos para aquisição e desenvolvimento de novos terrenos.



Em 25 de abril de 2022, a Companhia celebrou a 4ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional. O valor total da emissão foi de R\$ 130 milhões, em 2 séries, ambas com 24 meses de carência para pagamento do principal. O detalhamento pode ser encontrado nas notas explicativas do ITR.

GERAÇÃO DE CAIXA

Durante o período findo em 30 de junho de 2022 houve a queima de caixa de R\$ 66,8 milhões, consequência do investimento nos empreendimentos em desenvolvimento:

Cash Burn	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Dívida Líquida Inicial	181,9	199,5	220,6	391,9	475,6
Dívida Líquida Final	199,5	220,6	391,9	475,6	542,4
Cash Burn	17,6	21,1	171,3	83,8	66,8

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,0 bilhão (Contas a Receber Apropriado mais o Contas a Receber a Apropriar no Balanço Patrimonial), R\$ 644 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e R\$ 439 milhões após a conclusão da obra, que terão o seguinte cronograma de recebimento considerando a data da entrega dos empreendimentos:

Expectativa de Recebimento (R\$ milhões)			
Ano	Durante o período de obras	Após o período de obras	Contas a Receber Total
2022	258	107	365
2023	300	245	545
2024	86	87	173
Total	644	439	1.083

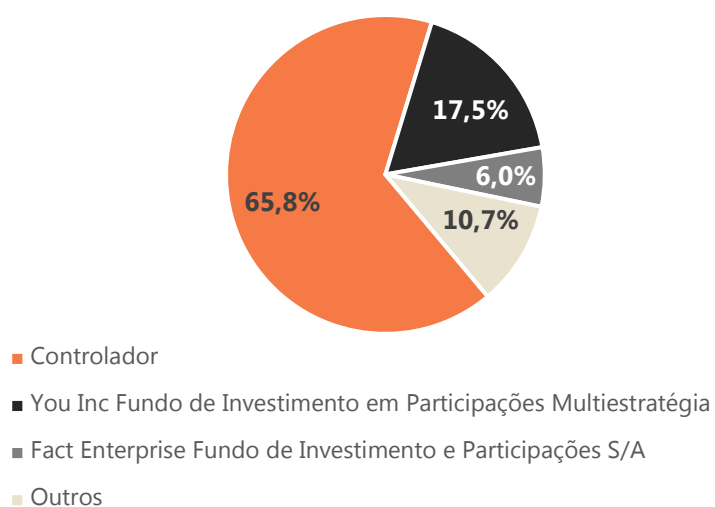
O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*.

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

Companhia aditou a operação do BOCOM que passa a ter como novo vencimento 05/07/2023.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	190.402	176.506	238.679	201.508	257.342	348.608	458.850
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	172.476	165.673	222.512	190.138	239.050	313.607	429.188
Incorporação e revenda de imóveis	183.721	171.597	234.104	197.662	251.995	338.153	449.657
Prestação de serviços	6.681	4.909	4.575	3.846	5.347	10.455	9.193
Deduções da Receita Bruta	(17.926)	(10.833)	(16.167)	(11.370)	(18.292)	(35.001)	(29.662)
Custo incorrido das vendas realizadas	(113.531)	(108.227)	(156.982)	(134.318)	(165.097)	(205.570)	(299.415)
Lucro Bruto	58.945	57.446	65.530	55.820	73.953	108.037	129.773
<i>Margem Bruta</i>	<i>34,2%</i>	<i>34,7%</i>	<i>29,5%</i>	<i>29,4%</i>	<i>30,9%</i>	<i>34,4%</i>	<i>30,2%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financejamento)</i>	<i>36,0%</i>	<i>36,5%</i>	<i>30,0%</i>	<i>31,7%</i>	<i>33,2%</i>	<i>36,8%</i>	<i>32,5%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(21.946)	(26.617)	(36.074)	(27.775)	(35.865)	(44.169)	(63.640)
Comerciais	(11.397)	(11.913)	(18.328)	(11.129)	(14.023)	(20.588)	(25.152)
Gerais e Administrativas	(9.987)	(13.374)	(14.036)	(11.975)	(17.645)	(23.783)	(29.620)
Remuneração da Administração	(1.780)	(1.816)	(2.266)	(1.815)	(1.816)	(3.602)	(3.631)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.218	486	(1.444)	(2.856)	(2.381)	3.804	(5.237)
Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	36.999	30.829	29.456	28.045	38.088	63.868	66.133
Resultado das Participações Societárias	1.265	7	2.718	4.762	(1.299)	1.391	3.463
Resultado Financeiro	(2.396)	(1.586)	(3.952)	(3.637)	(2.373)	(1.621)	(6.010)
Despesas Financeiras	(4.877)	(4.012)	(6.617)	(7.165)	(7.495)	(7.887)	(14.660)
Receitas Financeiras	2.481	2.426	2.665	3.528	5.122	6.266	8.650
Lucro antes do IRPJ e CSLL	35.868	29.250	28.222	29.170	34.416	63.638	63.586
IRPJ e CSLL	(3.978)	(3.749)	(3.602)	(3.838)	(5.918)	(6.970)	(9.756)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritá	31.890	25.501	24.620	25.332	28.498	56.668	53.830
Participação de minoritários	(25.676)	(21.507)	(22.287)	(20.989)	(18.721)	(49.080)	(39.710)
Lucro Líquido do Exercício	6.214	3.994	2.333	4.343	9.777	7.588	14.120
<i>Margem Líquida</i>	<i>3,6%</i>	<i>2,4%</i>	<i>1,0%</i>	<i>2,3%</i>	<i>4,1%</i>	<i>2,4%</i>	<i>3,3%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>18,5%</i>	<i>15,4%</i>	<i>11,1%</i>	<i>13,3%</i>	<i>11,9%</i>	<i>18,1%</i>	<i>12,5%</i>

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

ATIVO (R\$ 000)	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Caixa e equivalentes de caixa	114.849	125.665	117.837	91.605	134.246
Caixa restrito	18.311	18.541	10.473	10.727	11.041
Contas a receber de clientes	238.020	256.640	257.098	358.312	369.379
Estoque de imóveis a comercializar	567.634	565.899	703.747	790.301	858.294
Adiantamentos diversos	7.390	7.733	6.586	6.195	4.214
Impostos diferidos a recuperar	2.355	3.127	3.320	3.041	2.661
Despesas antecipadas	11.151	9.739	8.040	8.175	7.150
Créditos em patrimônio separado	-	-	32.739	81.438	32.368
Outros créditos	2.699	3.513	9.520	7.537	3.230
Ativo Circulante	962.409	990.857	1.149.360	1.357.331	1.422.583
Contas a receber de clientes	80.755	81.600	95.340	63.840	86.958
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	50.775	-	-
Créditos com Coligadas	120.309	92.817	100.735	104.113	110.689
Despesas antecipadas	1.772	1.448	1.427	1.291	1.310
Outros créditos	12	779	779	2.316	2.356
Investimentos em controladas coligadas	7.570	8.793	8.698	13.460	12.156
Imobilizado	14.478	16.425	26.627	24.808	22.942
Intangível	116	105	96	87	175
Ativo Não Circulante	225.012	201.967	284.477	209.915	236.586
Total do Ativo	1.187.421	1.192.824	1.433.837	1.567.246	1.659.169

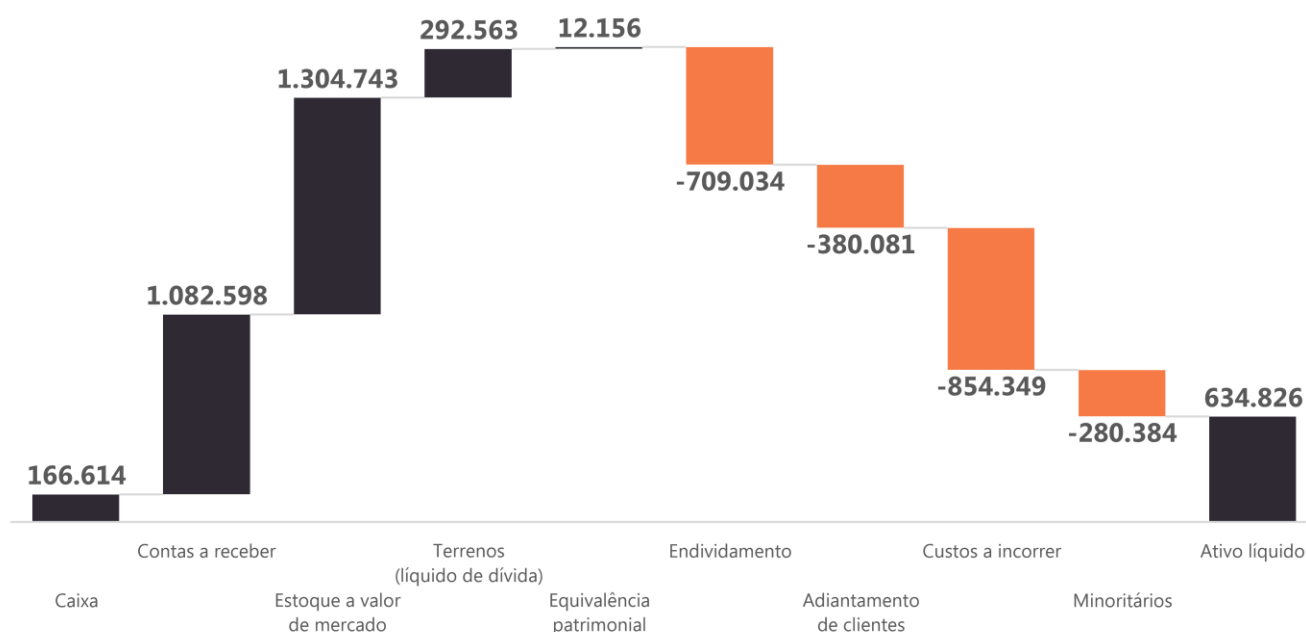
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Fornecedores	38.307	38.483	36.279	52.406	57.173
Empréstimos e financiamentos	6.852	29.839	23.504	31.650	11.469
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.730	4.303	7.584	8.858	20.519
Impostos, taxas e contribuições a recolher	4.364	4.245	3.856	4.087	6.716
Provisões sociais	2.481	3.588	3.152	3.175	4.061
Obrigações com Coligadas	3.809	8.622	35.463	29.086	19.254
Conta corrente de consórcios	38.466	36.752	35.884	38.291	88.283
Adiantamento de clientes	170.827	199.313	218.948	220.985	212.538
Impostos e contribuições diferidos	5.736	5.779	6.005	9.012	9.580
Demais contas	6.695	6.011	10.985	10.152	10.071
Passivo Circulante	287.267	336.935	381.660	407.702	439.664
Empréstimos e financiamentos	305.492	316.435	518.936	617.019	697.565
Impostos e contribuições diferidos	3.230	3.264	3.784	2.556	3.478
Adiantamento de clientes	167.261	156.726	170.358	169.288	167.543
Conta corrente de consórcios	49.850	53.164	54.307	51.789	-
Obrigações com Coligadas	78.799	55.263	23.400	18.864	35.606
Provisão para riscos	7.586	8.234	8.842	8.495	6.884
Passivo Não Circulante	612.218	593.086	779.627	868.011	911.076
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	20.056	20.056	20.056	20.056
Prejuízos Acumulados	(80.956)	(76.962)	(74.629)	(70.286)	(60.509)
Reserva de lucros	2	2	2	2	2
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	65.371	69.362	71.695	76.038	85.815
Participação dos não controladores	222.565	193.441	200.855	215.495	222.614
Patrimônio Líquido	287.936	262.803	272.550	291.533	308.429
Passivo e Patrimônio Total	1.187.421	1.192.824	1.433.837	1.567.246	1.659.169

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	35.867	29.250	28.222	29.170	34.416
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>					
Resultado de equivalência patrimonial	(1.265)	(7)	(2.718)	(4.762)	1.298
Ajuste a valor presente	(303)	1.624	1.671	385	(3.037)
Imposto de recolhimento diferido	(893)	(523)	342	1.946	1.583
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	(3.753)	3.229	(534)	5.380	4.165
Depreciações, amortizações e baixas	3.483	(2.681)	8.436	498	496
Baixa do valor residual de imobilizado	-	-	-	-	-
Provisão para riscos e reversões	(527)	648	608	(347)	(1.611)
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(3.558)	(1.173)	154	(689)	(857)
Outros resultados nos investimentos	873	(931)	(1.214)	2.668	1.452
Custos de emissão das debêntures	(741)	892	76	-	-
Constituição da provisão para distratos e PECLD	(42)	(1.833)	1.834	(676)	606
Rendimento de aplicações financeiras	142	230	(1.259)	(253)	(314)
Redução ao valor recuperável	-	(1.360)	(794)	-	-
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>					
Contas a receber de clientes	9.389	(19.256)	(17.703)	(69.423)	(31.754)
Estoque de imóveis a comercializar	(43.358)	15.046	(190.085)	(26.927)	(72.064)
Impostos a recuperar	746	(772)	(193)	279	380
Partes relacionadas	(39.785)	(18.723)	(5.022)	(10.913)	6.910
Outros créditos	(899)	(1.581)	(38.746)	(48.253)	53.337
Despesas antecipadas	(3.812)	3.783	1.720	1	1.006
Adiantamentos diversos	(696)	(343)	1.147	391	1.981
Fornecedores	2.589	176	(1.577)	16.127	4.767
Terrenos a pagar	(1.738)	(5.427)	3.281	1.274	11.661
Impostos, taxas e contribuições a recolher	1.252	662	(350)	(871)	1.609
Adiantamentos de clientes	119.824	17.951	33.267	967	(10.192)
Conta corrente de consórcios	3.116	1.600	275	(111)	(1.797)
Provisões sociais	(475)	1.107	(436)	23	886
Outras contas a pagar	(5.520)	(684)	4.347	(833)	(81)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	69.916	20.904	(175.251)	(104.949)	4.846
Juros pagos	(4.406)	(3.930)	(3.237)	(7.005)	(6.159)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.014)	(13.859)	(1.516)	(2.903)	(4.991)
Fluxo de Caixa Operacional	(10.420)	(17.789)	(4.753)	(9.908)	(11.150)
Aumento de capital de controladas	2.684	888	3.873	(1.979)	(589)
Redução de capital de controladas	-	-	-	-	-
Caixa restrito	(284)	(460)	9.327	(1)	-
Partes relacionadas	(44.712)	27.492	(7.918)	(3.378)	(6.576)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(5.689)	745	(18.629)	1.330	1.282
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(48.001)	28.665	(13.347)	(4.028)	(5.883)
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>					
Custos de emissão das debêntures	-	-	-	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(109.678)	(27.384)	(46.928)	(26.602)	(184.796)
Redução de capital	16.912	(34.885)	(27.813)	-	-
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integri	2.992	(7.510)	20.198	10.586	(3.568)
<i>Partes relacionadas</i>					
Dividendos distribuídos	(49.812)	(8.239)	(7.258)	(16.935)	(8.034)
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	3.017	(20.964)	185.523	92.653	54.828
Aumento (Redução) do Caixa	14.512	10.816	(7.828)	(26.232)	42.641
Caixa Inicial	100.337	114.849	125.665	117.837	91.605
Caixa Final	114.849	125.665	117.837	91.605	134.246

ANEXO 4 – NAV

ATIVO LÍQUIDO	30/06/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras	166.614
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(709.034)
Endividamento líquido	(542.420)
Contas a receber de clientes on-balance	456.337
Contas a receber de clientes off-balance	626.261
Adiantamento de clientes	(380.081)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(28.101)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(440.873)
Contas a receber de clientes líquido	233.543
Unidades em estoque a valor de mercado	1.304.743
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(52.190)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(333.186)
Estoque líquido	919.367
Estoque de terrenos	313.082
Dívida de terrenos	(20.519)
Terrenos	292.563
Participação de minoritários on-balance	(220.740)
Participação de minoritários off-balance	(59.644)
Participação de minoritários	(280.384)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	12.156
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	12.156
Ativo líquido	634.826



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 30 de junho de 2022 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.