

YOU INC INCORPORADORA E
PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2020

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2020

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

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 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e 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, consequentemente, 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.

Reapresentação dos valores correspondentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020

Conforme Nota Explicativa nº 2.15 às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, que descreve a reapresentação dessas informações, em virtude de aprimoramento de divulgação de notas explicativas. Em 10 de junho de 2020 emitimos relatório de revisão sem modificação, com a mesma ênfase sobre reconhecimento de receita mencionada acima, sobre as informações contábeis intermediárias correspondentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que ora estão sendo reapresentadas. Consequentemente, o presente relatório substitui o anteriormente apresentado. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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 2020, 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.



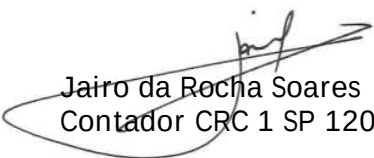
Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior e revisão dos valores correspondentes ao primeiro trimestre do exercício anterior

Para fins de comparação, os valores correspondentes às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditados por nós e emitimos relatório datado de 12 de julho de 2020 sem qualquer modificação e os valores referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019 foram revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 9 de maio de 2019 sem qualquer modificação, ambos com a mesma ênfase sobre reconhecimento de receita.

São Paulo, 12 de julho de 2020.



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


Jairo da Rocha Soares
Contador CRC 1 SP 120458/O-6

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019		explicativa	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	3	24.486	39.105	109.965	122.238	Fornecedores		1.524	651	21.486	20.804
Caixa restrito	4	34.450	34.089	34.450	34.089	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	288	-	44.620	57.394
Contas a receber de clientes	5	-	-	242.936	219.230	Terrenos a pagar	12	-	-	2.052	3.485
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	321.508	350.473	Impostos, taxas e contribuições a recolher		651	108	3.473	4.754
Adiantamentos diversos		838	871	3.946	3.847	Provisões sociais		2.171	1.771	2.222	1.815
Impostos a recuperar		103	103	642	376	Adiantamentos de clientes	13	-	-	85.777	67.132
Despesas antecipadas		-	-	1.091	979	Impostos de recolhimento diferido	15	-	-	10.891	9.699
Outros créditos		100	39	273	223	Partes relacionadas	8	12.854	20.142	21.728	24.559
Total dos ativos circulantes		59.977	74.207	714.811	731.455	Garantias financeiras	17.6	-	680	-	680
						Opção de venda de ações	16	-	12.000	-	12.000
						Outras contas a pagar		2.537	2.021	19.863	19.942
						Total dos passivos circulantes		20.025	37.373	212.112	222.264
NÃO CIRCULANTES						NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de clientes	5	-	-	82.149	110.413	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	64.094	64.041	227.192	214.844
Partes relacionadas	8	66.410	53.422	48.055	26.448	Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	9	408	807	-	-
Despesas antecipadas		-	-	1.491	1.786	Impostos de recolhimento diferido	15	-	-	3.286	4.417
Investimentos	9	86.739	89.820	3.084	3.675	Adiantamento de clientes	13	-	-	61.479	69.482
Imobilizado	10	2.417	2.084	6.364	6.447	Partes relacionadas	8	84.997	77.853	61.978	58.482
Intangível		330	229	410	302	Provisão para riscos processuais	14	3.063	2.891	10.006	7.055
Total dos ativos não circulantes		155.896	145.555	141.553	149.071	Total dos passivos não circulantes		152.562	145.592	363.941	354.280
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	17.1	129.918	129.918	129.918	129.918
						Reserva de capital - ágio na emissão de ações		20.059	20.047	20.059	20.047
						Transações de capital		(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
						Transações com acionistas	16 e 17.6	(680)	(12.680)	(680)	(12.680)
						Reserva legal		2	2	2	2
						Prejuízos acumulados		(103.038)	(97.515)	(103.038)	(97.515)
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		43.286	36.797	43.286	36.797
						Participação de não controladores		-	-	237.025	267.185
						Total do patrimônio líquido		43.286	36.797	280.311	303.982

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019

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

	Nota explicativa	Controladora	
		31/03/2020	31/03/2019
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	20	(11.204)	(5.709)
Despesas comerciais	20	(293)	(68)
Resultado de equivalência patrimonial	9	2.903	2.207
Outros resultados com investimentos	9	(4)	33
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	9	1.325	890
Receita com taxa de administração	8	3.655	1.085
Despesas tributárias		-	(94)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(3.618)	(1.656)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	21	604	-
Despesas financeiras	21	(1.877)	(2.710)
		(1.273)	(2.710)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(4.891)	(4.366)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22	(632)	(112)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(5.523)	(4.478)
PREJUÍZO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO			
Ações em circulação	17.3	32.317	22.537
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	17.3	(0,17)	(0,20)

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Consolidado	
		31/03/2020	31/03/2019
RECEITA LÍQUIDA	19	141.048	139.820
CUSTO DE VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS	20	(99.461)	(103.831)
LUCRO BRUTO		41.587	35.989
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	20	(20.480)	(11.852)
Despesas comerciais	20	(6.452)	(6.077)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	9	2.262	1.870
Outros resultados com investimentos	9	(4)	33
Resultado de equivalência patrimonial	9	22	-
Outras receitas operacionais, líquidas		-	2
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		16.935	19.965
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	21	5.465	884
Despesas financeiras	21	(5.810)	(3.997)
		(345)	(3.113)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		16.590	16.852
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22	(3.604)	(4.338)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		12.986	12.514
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A			
Proprietários da controladora		(5.523)	(4.478)
Participação de não controladores		18.509	16.992

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	(5.523)	(4.478)	12.986	12.514
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(5.523)</u>	<u>(4.478)</u>	<u>12.986</u>	<u>12.514</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A				
Proprietários da controladora			(5.523)	(4.478)
Participação de não controladores			18.509	16.992

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social subscrito	Transações de capital	Transações com os acionistas	Reserva de capital Ágio na emissão de ações	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		18.074	(2.975)	-	20.047	2	-	(74.916)	(39.768)	325.950	286.182
Aumento e integralização de capital		11.844	-	-	3	-	-	-	11.847	8.520	20.367
Redução de capital social		-	-	-	-	-	-	-	-	(10.647)	(10.647)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		-	-	-	-	-	(4.478)	(4.478)	(4.478)	16.992	12.514
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	(13.453)	(13.453)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019		29.918	(2.975)	-	20.050	2	(4.478)	(79.394)	(32.399)	327.362	294.963
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		129.918	(2.975)	(12.680)	20.047	2	-	(97.515)	36.797	267.185	303.982
Aumento e integralização de capital	17.1	-	-	-	12	-	-	-	12	-	12
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	-	2.800	2.800
Recursos capitalizáveis integralizados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução de capital social	17.4	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.850)	(32.850)
Transações com acionistas	16 e 17.6	-	-	12.000	-	-	-	-	12.000	-	12.000
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		-	-	-	-	-	(5.523)	(5.523)	(5.523)	18.509	12.986
Distribuição de lucros	17.4	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.620)	(18.620)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020		129.918	(2.975)	(680)	20.059	2	(5.523)	(103.038)	43.286	237.024	280.310

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(4.891)	(4.366)	16.590	16.852
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	(2.903)	(2.207)	(22)	-
Ajuste a valor presente	-	-	2.881	2.207
Imposto de recolhimento diferido	-	-	61	3.358
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	1.607	2.592	1.607	2.592
Depreciações e amortizações	233	64	860	958
Provisão para riscos e reversões	172	261	2.951	261
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(1.325)	(890)	(2.262)	(1.870)
Outros resultados nos investimentos	4	(33)	4	-
Custos de emissão das debêntures	53	34	53	34
Constituição da provisão para distratos e PECLD	-	-	622	1.831
Rendimento de aplicações financeiras	(361)	-	(361)	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	-	1.677	(35.850)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	60.917	48.049
Impostos a recuperar	-	45	(266)	(24)
Partes relacionadas	(5.812)	(3.832)	(11.360)	(10.539)
Outros créditos	(61)	-	(50)	40
Despesas antecipadas	-	-	183	106
Adiantamentos diversos	33	(26)	(99)	(108)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	873	(282)	682	12.638
Terrenos a pagar	-	-	(1.433)	(1.587)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	543	963	(1.281)	(273)
Adiantamentos de clientes	-	-	(16.760)	(18.946)
Provisões sociais	400	212	407	213
Outras contas a pagar	(651)	518	(828)	117
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(12.086)	(6.947)	54.773	20.059
Imposto de renda e contribuição social pagos	(632)	(1.049)	(3.604)	(4.338)
Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	(1.319)	(2.592)	(6.445)	(8.400)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(14.037)	(10.588)	44.724	7.321
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aumento de capital de controladas	(18.199)	(1.902)	565	-
Redução de capital de controladas	21.742	-	-	-
Caixa restrito	(361)	-	361	-
Partes relacionadas	(35.771)	-	(35.771)	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(667)	(22)	(885)	(345)
Dividendos recebidos de controladas	4.170	4.397	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(29.086)	2.473	(35.730)	(345)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	7.462	35.936	32.437
Custos de emissão das debêntures	53	-	53	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(9.050)	(37.049)	(37.470)
Redução de capital	-	-	(32.850)	9.720
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	-	11.847	2.812	-
Partes relacionadas	28.451	-	28.451	-
Dividendos distribuídos	-	-	(18.620)	(13.453)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	28.504	10.259	(21.267)	(8.766)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(14.619)	2.144	(12.273)	(1.790)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	39.105	19	122.238	62.073
No fim do período	24.486	2.163	109.965	60.283
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(14.619)	2.144	(12.273)	(1.790)

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	3.655	1.085	144.451	144.679
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	-	-	(99.461)	(103.831)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(6.146)	(2.499)	(15.108)	(8.240)
Despesas comerciais	(293)	(68)	(5.964)	(5.209)
	(6.439)	(2.567)	(120.533)	(117.280)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(2.784)	(1.482)	23.918	27.399
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(233)	(64)	(860)	(958)
	(233)	(64)	(860)	(958)
VALOR ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(3.017)	(1.546)	23.058	26.441
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	2.903	2.207	22	-
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	1.325	890	2.262	1.870
Outros resultados nos investimentos	(4)	33	(4)	33
Outras receitas	-	-	-	2
Receitas financeiras - incluindo variações monetárias	604	-	5.465	884
	4.828	3.130	7.745	2.789
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	1.811	1.584	30.803	29.230
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	4.036	2.864	3.821	3.112
Remuneração da Administração	690	100	690	100
Impostos, taxas e contribuições	632	206	7.007	9.197
Despesas financeiras - incluindo variações monetárias	1.877	2.710	5.810	3.997
Aluguéis	99	182	489	310
Participação de acionistas não controladores no resultado	-	-	18.509	16.992
Prejuízos incorridos	(5.523)	(4.478)	(5.523)	(4.478)
	1.811	1.584	30.803	29.230

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

EM 31 DE MARÇO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

2. 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 11, 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).

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

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as informações financeiras da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 31 dezembro de cada exercício. O controle é obtido quando a Companhia:

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

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

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

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

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

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2020, foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar no montante de R\$12.911 (R\$10.795 em 2019), conforme indicado na nota explicativa nº 6.

2.6. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial do Grupo quando o Grupo for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

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

2.6.1. Ativos financeiros

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

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

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

2.6.2. Passivos financeiros sujeitos à indexação

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

2.7. Imóveis a comercializar

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

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas informações e demonstrações financeiras individuais e consolidadas enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para avaliar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar para o período findo em 31 de março de 2020 conforme apresentado na nota explicativa nº 6.

2.8. Imposto de renda e contribuição social

2.8.1. Impostos correntes

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

2.8.2. Impostos de recolhimento diferido

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

2.9. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

2.9.1. Reconhecimento das receitas e dos custos

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

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

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

2.9.2. Permutas físicas

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

2.9.3. Permuta financeira

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

2.10. Provisão de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa e 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 às perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa e distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção. O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil para constituir as provisões.

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

Em relação ao contas a receber existente em 31 de março 2020, a administração constituiu provisão para perda estimada por valor suficiente para cobrir as perdas esperadas na realização do contas a receber de vendas que não possuem alienação fiduciária. Para os contratos vigentes, a administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição das perdas estimadas, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso esteja cumprindo com as obrigações contratuais até a entrega das chaves com alienação fiduciária.

2.11. 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.

2.12. Lucro básico e diluído por ação

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

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 17.3.

2.13. Sociedade em contas de participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo de partes relacionadas na nota explicativa nº8. 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 o 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.

2.14. 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 demonstrações financeiras:

- Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio. Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos.

- Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade. Esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações financeiras.

- Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros. Esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações financeiras.

- Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações financeiras.

2.15. Reapresentação das informações financeiras individuais e consolidadas

Em conexão com o registro público de oferta de ações da Companhia, em atendimento às exigências ao Ofício-Conjunto nº 86/2020-CVM/SRE/SEP e em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors), CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras (IAS 1 – Presentation of Financial Statements) e ajustes de apresentação identificados pela Companhia, certas notas explicativas de 31 de março de 2020 estão sendo reapresentadas, para o seu aperfeiçoamento, sem alteração nos valores divulgados anteriormente, decorrentes dos seguintes assuntos:

- a) Na Nota explicativa 3 – Caixa e equivalentes de caixa – Aprimoramento em relação a indicação do Fundo de Investimento das aplicações financeiras.
- b) Na Nota explicativa 5 - Contas a receber de clientes – Aprimoramento em relação as estimativas de perdas esperadas para o contas a receber e maior detalhamento sobre as alienações fiduciárias.
- c) Na Nota explicativa 6 - Estoque de imóveis a comercializar – Aprimoramento da divulgação efetuada sobre o valor recuperável.
- d) Na Nota Explicativa 14 – Provisão para riscos processuais – Aprimoramento da divulgação efetuada em relação a abertura da natureza dos riscos e consequentemente suas probabilidades de perda e correção dos valores de probabilidade de perda possível.
- e) Na Nota Explicativa 17 – Patrimônio líquido – Correção no quadro de composição acionária em 31 de março de 2020, sem alteração em sua totalidade de cotas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa (a)	24.486	39.105	109.965	122.238

- (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	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Certificados de Depósitos Bancários – CDB	34.450	34.089	34.450	34.089

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. A fiança é válida até 15 de dezembro de 2020 e o fiador obriga-se em caráter irrevogável e irretratável a efetuar os pagamentos das importâncias que foram exigidas pelo beneficiário decorrentes das obrigações não cumpridas pelo acionista controlador. 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	
	31/03/2020	31/12/2019
Cientes por incorporação de imóveis em construção	273.795	304.716
Cientes por incorporação de imóveis concluídos	70.664	39.133
(-) Ajuste a valor presente	(15.922)	(13.041)
(-) Provisão para distrato	(2.878)	(892)
(-) Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(573)	(273)
	<u>325.086</u>	<u>329.643</u>
Circulante	242.936	219.230
Não circulante	82.149	110.413

Os valores provisionados de ajuste a valor presente são referentes apenas as unidades vendidas, sem impacto nas provisões de distratos.

Em 31 de março de 2020, do total de títulos vencidos, 58,41% (56,11% em 31 de dezembro de 2019) refere-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras 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 2020 e de 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
A vencer	319.147	317.045
Vencidos:	5.939	12.598
Até 30 dias	2.259	4.157
Entre 31 e 60 dias	802	4.324
Entre 61 e 90 dias	139	108
Acima de 90 dias	2.739	4.009
	<u>325.086</u>	<u>329.643</u>

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2020 e de 31 de dezembro de 2019, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
2021	28.874	70.575
2022	53.275	39.838
	<u>82.149</u>	<u>110.413</u>

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Contas a receber de clientes		
Com alienação fiduciária	304.762	317.379
Sem alienação fiduciária	20.324	12.264
	<u>325.086</u>	<u>329.643</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>93,75%</u>	<u>95,80%</u>

Movimentação das provisões

A provisão para distratos teve as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(892)	(921)
Adições	(1.986)	-
Reversões	-	29
Saldo final	<u>(2.878)</u>	<u>(892)</u>

Para cobrir riscos de a carteira não ser realizada, a administração constituiu perdas estimadas para os empreendimentos concluídos com recebíveis vencidos acima de 30 dias com um montante de R\$ 573 em 31 de março de 2020 (R\$ 273 em dezembro de 2019).

6. ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos (a)	141.764	148.313
Imóveis em construção (a)	150.341	185.443
Terrenos para novas obras (b)	15.517	-
Custos de formação (c)	8.320	3.889
Encargos financeiros (d)	8.622	9.689
Adiantamentos para aquisição de terrenos (e)	9.855	13.934
Redução ao valor recuperável (f)	(12.911)	(10.795)
	<u>321.508</u>	<u>350.473</u>

- (a) O saldo de imóveis em construção e concluídos sofreram adição decorrentes da provisão para distratos no montante de R\$611 e de R\$2.358, respectivamente (R\$357 e R\$580 em 31 de dezembro de 2019). As unidades que compõem a provisão de distratos somente estarão disponíveis para venda no momento da realização de seu cancelamento.
- (b) A Administração da Companhia prevê que os terrenos classificados como circulante serão objeto de lançamento durante o ano de 2020.
- (c) Os custos de formação consistem, basicamente, em gastos com demolição, escrituração, planejamento e arquitetura, entre outros.
- (d) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente à obra. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno.
- (e) Valores referem-se à aquisição de terrenos dos quais ainda não foram concluídas todas as cláusulas resolutivas dos contratos.
- (f) Em 31 de março de 2020, a Companhia identificou a necessidade de complementar a redução ao valor recuperável no valor de R\$ 2.116, perfazendo o montante de R\$ 12.911 (R\$ 10.795 em 31 de dezembro de 2019) da SPE Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., entregue em 08 de janeiro de 2019, impactado pela margem negativa média de 10,14% das vendas realizadas no exercício.

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	
	31/03/2020	31/12/2019
Ativo circulante:		
Contas a receber - % incorrido	242.936	219.230
Contas a receber - % a realizar	149.644	66.674
	<u>392.580</u>	<u>285.904</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % incorrido	82.149	110.413
Contas a receber - % a realizar	231.077	309.474
	<u>313.226</u>	<u>419.887</u>

7.2. Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas até 31 de março de 2020, cujo montante é de R\$270.010 (R\$298.111 em 31 de dezembro de 2019).

8. PARTES RELACIONADAS

Em 31 de março de 2020 e de 31 de dezembro de 2019, 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	
	31/03/2020	31/12/2019
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	224	220
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	26	26
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	9	9
João Moura Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (a)	98	98
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	4	4
Prospects You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	20	20
You Masb SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	4	4
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	25.860	26.684
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	1.590	1.590
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	1.112	1.112
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	550	550
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	707	383
Abrão Muszkat (e)	22.964	22.691
David Leon Rubinsohn (e)	13.212	-
Outras	30	31
Não circulante	<u>66.410</u>	<u>53.422</u>

	Controladora - passivo	
	31/03/2020	31/12/2019
You Masb Empreendimento Imobiliários Ltda. (a)	41	41
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.518	2.518
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.789	2.229
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	122	123
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.651	1.651
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	206	206
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	670	670
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	180	1.442
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	5.800
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	399
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	339
Style Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	286	286
Onyx Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	611	611
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	100	100
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	78	-
You 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	129	1.347
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	933	933
Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.990	1.488
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.400	-
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	150	-
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	6.622	6.559
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	3.551	3.444
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	759	678
Athol Participações Ltda. (d)	1.519	1.356
You – Cristiano Viana – AFS (d)	3.213	3.412
You – Harmonia I – CMBRC (d)	836	841
You - Harmonia II – MASC (d)	1.667	-
You – Cristiano Viana III – SK (d)	7	77
You – Cristiano Viana II – GPI (d)	3.164	3.364
You – Cristiano Viana IV – MEIP (d)	349	409
You – Cristiano Viana VI – MEN (d)	379	446
You – Cristiano Viana V – NW (d)	290	323
You – Cristiano Viana VII – SP (d)	628	661
You – Cristiano Viana VIII – ATP (d)	2.117	2.854
You – Cristiano Viana XI – RGSS (d)	7.735	8.520
You – Cristiano Viana XII – DR (d)	1.077	1.148
You - Cristiano Viana XIII – ID (d)	647	-
You – Jaú I – CLL (d)	4.196	4.196
You – Jaú II – MEIP (d)	1.399	1.399
You – Jaú III – SSSP (d)	2.098	2.098
You - Afonso Celso – EC (d)	727	807
You - Afonso Celso II – DR (d)	414	-
You - Afonso Celso III – FSP (d)	999	969
You - Afonso Celso IV – IC (d)	269	-
You - Afonso Celso V – FS (d)	1.011	1.053
You - Afonso Celso VII – RPV (d)	196	-
You - Oscar Freire II – MCDN (d)	547	-
You - Oscar Freire III – VABPP (d)	547	-
You – Oscar Freire IV – RG (d)	616	668
You - Oscar Freire V – RPV (d)	115	-
You – Oscar Freire VI – ACO (d)	1.300	1.385
You - Oscar Freire VII – JS (d)	471	-
You - Oscar Freire VIII – TD (d)	353	-
You – Oscar Freire IX – AS (d)	1.625	1.731
You – Oscar Freire X – WP (d)	650	692
You - Oscar Freire XI – AYS (d)	467	-
You – Oscar Freire XII – CD (d)	1.019	1.085
You – Oscar Freire XIII – GHN (d)	815	868
You - Oscar Freire XIV – PRGM (d)	823	902
You - Oscar Freire XVI – ID (d)	578	-
You - Oscar Freire XVIII – HP (d)	489	-
You - Oscar Freire XXI – ZD (d)	353	-
You - Bartira I – RPV (d)	161	-
You - Bartira II – HP (d)	255	-
You - Bartira III – FNB (d)	459	521
You - Bartira IV – DTC (d)	1.043	1.041
You - Bartira V – BCBA (d)	377	562
You - Bartira VI – AJC (d)	918	1.041
You – Frei Caneca I – GLC (d)	992	998
You – Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	10.587	9.242
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	2.864	3.830
You Inc - Habitram Bartira SCP (d)	1.952	2.445
You Inc - Moema SCP (d)	4.605	4.637

Controladora - passivo		
	31/03/2020	31/12/2019
You - Cubatão I – ID (d)	385	-
You - Cubatão II – DZ (d)	248	-
You – Cubatão III – MBB (d)	1.205	1.550
You - Cubatão V – JHO (d)	1.155	-
You - Cubatão VI – AH (d)	1.155	-
	<u>97.852</u>	<u>97.995</u>
Circulante	12.854	20.142
Não circulante	84.998	77.853

Consolidado - ativo		
	31/03/2020	31/12/2019
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	240	152
Requadra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (b)	25	25
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (b)	36	36
NISS Incorporadora e Participações Ltda. (b)	203	138
Tibério Construções e Incorporações S.A. (b)	2.306	1.595
VRE D2 S.A. (b)	112	38
Paladin YI Homes Investors (Brazil) II, LLC (b)	6.467	796
CV Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	900	-
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	450	-
You – Cristiano Viana III – SK (d)	329	293
You – Afonso Celso VII – RPV (d)	543	-
You – Cubatão I – ID (d)	76	-
You – Cubatão II – DZ (d)	145	-
Abrão Muszkat (e)	22.964	22.691
David Leon Rubinsohn (e)	13.212	-
Outras	47	48
Não circulante	<u>48.055</u>	<u>26.448</u>

Consolidado - passivo		
	31/03/2020	31/12/2019
Faray S.A. (b)	-	2.960
Paladin Yi Homes Investors (BR) Llc. (b)	366	8.232
VRE D2 S.A. (b)	3.800	2.773
VRE D3 S.A. (b)	6	6
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	89	89
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	46	46
One DI JV II Empreendimentos e Participações S/A. (b)	776	426
Tibério Construções e Incorporações S.A. (c)	12.594	7.909
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (c)	4.051	2.118
You – Cristiano Viana - AFS (d)	2.262	2.363
You – Cristiano Viana II – GPI (d)	2.207	2.308
You – Cristiano Viana IV – MEIP (d)	60	92
You – Cristiano Viana V – NW (d)	131	148
You – Cristiano Viana VI – MEN (d)	62	97
You – Cristiano Viana VII – SP (d)	469	486
You – Cristiano Viana VIII – ATP (d)	2.053	2.780
You – Cristiano Viana XI – RGSS (d)	7.547	8.304
You – Cristiano Viana XII – DR (d)	1.057	1.125
You – Cristiano Viana XIII – ID (d)	599	-
You – Harmonia I – CMBRC (d)	532	512
You – Harmonia II – MASC (d)	985	-
You – Oscar Freire II – MCDN (d)	536	-
You – Oscar Freire III – VABPP (d)	536	-
You – Oscar Freire IV – RG (d)	604	667
You – Oscar Freire V – RPV (d)	97	-
You – Oscar Freire VI – ACO (d)	1.282	1.382
You – Oscar Freire VII – JS (d)	434	-
You – Oscar Freire VIII – TD (d)	325	-
You – Oscar Freire IX – AS (d)	1.602	1.727
You – Oscar Freire X – WP (d)	641	691
You – Oscar Freire XI – AYS (d)	460	-
You – Oscar Freire XII – CD (d)	1.004	1.083
You - Oscar Freire XIII – GHN (d)	804	866

	Consolidado - passivo	
	31/03/2020	31/12/2019
You - Oscar Freire XIV – PRGM (d)	805	899
You - Oscar Freire XVI – ID (d)	485	-
You - Oscar Freire XVIII – HP (d)	442	-
You - Oscar Freire XXI – ZD (d)	325	-
You - Afonso Celso – EC (d)	166	247
You – Afonso Celso II – DR (d)	312	-
You - Afonso Celso III – FSP (d)	778	748
You – Afonso Celso IV – IC (d)	129	-
You - Afonso Celso V – FS (d)	715	758
You – Jaú I – CLL (d)	4.099	4.101
You – Jaú II – MEIP (d)	1.366	1.367
You – Jaú III – SSSP (d)	2.049	2.050
You – Cubatão III – MBB (d)	820	987
You - Cubatão V – JHO (d)	772	-
You - Cubatão VI – AH (d)	772	-
You - Bartira I – RPV (d)	113	-
You - Bartira III – FNB (d)	438	500
You - Bartira IV – DTC (d)	999	1.001
You - Bartira V – BCBA (d)	312	501
You - Bartira VI – AJC (d)	875	1.001
You - Bartira VIII – HP (d)	93	-
You Inc - Habitrarm Bartira SCP (d)	1.746	2.254
You – Frei Caneca I – GLC (d)	944	927
You Inc - Moema SCP (d)	4.324	4.411
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	234	192
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	284	264
Athol Participações Ltda. (d)	568	528
You – Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	5.293	4.593
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	3.744	3.725
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	1.687	2.797
	<u>83.706</u>	<u>83.041</u>
Circulante	21.728	24.559
Não circulante	61.978	58.482

- Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras.
- Representam valores de partes relacionadas com acionistas das controladas e não possuem vencimento predeterminado.
- Representam valores de redução de capital social a serem transferidos aos sócios conforme disponibilidade de caixa nos projetos.
- Representam obrigações decorrentes de contrato de Sociedade por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e as empresas (vide 2.13).
- 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.

Em 31 de março de 2020, 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

- Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 31 de março de 2020, a remuneração dos administradores foi de R\$690 (R\$100 em 31 de março de 2019), classificada na rubrica “Despesas gerais e administrativas” nas demonstrações do resultado. Em Assembleia Geral Ordinária foi definida a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2020 em R\$4.000 (R\$4.000 em 2019). Para os exercícios de 2019 e 2018 não foram concedidas participações nos lucros e bônus. Adicionalmente não houve remuneração baseada em ações.

Durante o período findo em 31 de março de 2020, a Companhia recebeu das controladas R\$3.655 (R\$1.085 em 31 de março de 2019) relativos à taxa de administração correspondente aos custos administrativos e de gerenciamento dos projetos em andamento e R\$1.324 (R\$890 em 31 de março de 2019) referente taxa de administração recebida por meio de distribuição de lucros. Adicionalmente as suas controladas diretas e controladas indiretas incorreram em despesas com empresa detida pelo acionista controlador referente a prestação de serviços de inteligência de mercado no montante de R\$621 (R\$795 em 31 de março de 2019).

9. INVESTIMENTOS

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Investimentos diretos (a)	62.214	69.388
Investimentos indiretos - SCP (b)	24.117	19.625
	<u>86.331</u>	<u>89.013</u>
Investimentos	<u>86.739</u>	<u>89.820</u>
Provisão para perdas com investimentos em controladas	<u>(408)</u>	<u>(807)</u>

(a) Investimentos diretos

	Participação			Capital	Patrimônio		Lucro líquido (prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	direta - %	Ativo	Passivo	social	líquido	Receita líquida	do exercício	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/12/2019
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	26.729	27.963	11.595	(1.234)	-	1.332	401	70	(370)	(770)
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	22,16	93.135	1.597	82.500	91.538	-	7.876	1.745	560	20.285	22.275
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	34.226	102	13.419	34.124	-	3.621	1.086	421	10.239	9.762
Terraço Paulista Incorporadora Ltda.	25,00	59	187	10	(128)	-	(11)	(2)	(1)	(32)	(34)
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	33,33	72	75	131	(3)	-	(2)	(1)	(33)	(1)	(1)
You Masb Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,67	48	18	10	30	-	(2)	(1)	(1)	6	5
Lambda You Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	15	-	56	15	-	(2)	(1)	(1)	7	6
Prospect´s Empreendimento Imobiliário Ltda.	75,00	1.806	311	134	1.495	-	(161)	(119)	(2)	1.317	999
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda.	35,00	3.604	950	3.895	2.654	1	(214)	(73)	(15)	929	1.004
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.	40,00	44.703	35.357	20.135	9.346	868	(5.767)	(2.305)	564	3.744	5.120
Violet Empreendimento Imobiliário Ltda.	55,00	2.685	1.633	2.360	1.052	-	(13)	(5)	(27)	589	567
You Intermediação Imobiliária Ltda.	88,00	3.034	1.627	283	1.407	2.530	1.294	1.138	719	1.242	1.678
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	75,00	3	4	232	(1)	-	(1)	(1)	(1)	1	1
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	20,00	46.557	34.792	2.057	11.765	7.941	2.635	528	181	2.353	2.066
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,01	74.385	42.679	31.114	31.706	4.462	231	3	-	4	4
Hillux Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,00	-	-	-	-	-	-	-	(94)	-	-
Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	29	9	-	20	-	(1)	(1)	(1)	20	19
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,06	45.539	30.766	11.276	14.773	5.794	2.039	24	(30)	156	1.135
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,26	16.945	7.737	8.357	9.208	1.417	(313)	(55)	(12)	1.681	4.844
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	46,90	16.499	14.875	284	1.624	-	(185)	(86)	(2)	904	195
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3,50	43.031	27.872	6.930	15.159	4.380	1.021	37	(31)	530	1.316
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,00	46	165	620	(119)	-	19	2	(3)	(3)	(2)
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,00	14.639	6.381	6.694	8.258	7.083	946	143	130	1.239	2.027
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,01	72	997	299	(925)	-	(5)	-	-	-	-
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	24,90	1.389	1.398	10	(9)	-	(47)	(11)	(162)	(2)	9
Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.	51,12	27.762	26.005	135	1.757	5.747	57	30	(22)	898	1.093
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	52,00	47.658	46.728	10	930	14.280	1.778	926	-	483	121
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	90,99	4.025	915	-	3.110	-	(375)	(341)	-	2.830	2.295
Create Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,50	3.206	-	10	3.206	-	20	19	-	2.886	3.364
Modernista YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	74,50	3.290	66	10	3.224	-	(2)	(1)	-	2.404	2.319
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	5.106	-	-	5.106	-	(60)	(59)	-	5.107	5.047
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	2.300	211	-	2.089	-	(23)	(22)	-	2.089	2.500
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	1.530	852	-	678	-	(96)	(95)	-	679	424
								<u>2.903</u>	<u>2.207</u>	<u>62.214</u>	<u>69.388</u>
Investimentos (*) Provisão para patrimônio líquido de controladas										86.739 (408)	89.820 (807)

(b) Investimentos indiretos - SCP

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda.	2.878	2.834
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda.	3.318	3.252
Alefico Administração e Participações Ltda.	1.176	1.033
Kronos Engenharia e Participações Ltda.	475	414
Athol Participações Ltda.	950	828
You Inc – Caio Prado Sociedade em Conta de Participação	5.294	4.648
You Inc – Harmonia I Sociedade em Conta de Participação	303	329
You Inc – Harmonia II Sociedade em Conta de Participação	682	-
You Inc – Cristiano Viana I Sociedade em Conta de Participação	951	1.049
You Inc – Cristiano Viana II Sociedade em Conta de Participação	957	1.056
You Inc – Cristiano Viana III Sociedade em Conta de Participação	336	371
You Inc – Cristiano Viana IV Sociedade em Conta de Participação	288	318
You Inc – Cristiano Viana V Sociedade em Conta de Participação	158	175
You Inc – Cristiano Viana VI Sociedade em Conta de Participação	317	350
You Inc – Cristiano Viana VII Sociedade em Conta de Participação	158	175
You Inc – Cristiano Viana VIII Sociedade em Conta de Participação	64	73
You Inc – Cristiano Viana XI Sociedade em Conta de Participação	188	216
You Inc – Cristiano Viana XII Sociedade em Conta de Participação	20	23
You Inc – Cristiano Viana XII Sociedade em Conta de Participação	48	-
You Inc – Afonso Celso Sociedade em Conta de Participação	562	560
You Inc – Afonso Celso II Sociedade em Conta de Participação	102	-
You Inc – Afonso Celso III Sociedade em Conta de Participação	221	221
You Inc – Afonso Celso IV Sociedade em Conta de Participação	140	-
You Inc – Afonso Celso V Sociedade em Conta de Participação	295	295
You Inc – Afonso Celso VII Sociedade em Conta de Participação	739	-
You Inc – Oscar Freire II Sociedade em Conta de Participação	12	-
You Inc – Oscar Freire III Sociedade em Conta de Participação	12	-
You Inc – Oscar Freire IV Sociedade em Conta de Participação	12	3
You Inc – Oscar Freire V Sociedade em Conta de Participação	18	-
You Inc – Oscar Freire VI Sociedade em Conta de Participação	18	3
You Inc – Oscar Freire VII Sociedade em Conta de Participação	37	-
You Inc – Oscar Freire VIII Sociedade em Conta de Participação	28	-
You Inc – Oscar Freire IX Sociedade em Conta de Participação	23	4
You Inc – Oscar Freire X Sociedade em Conta de Participação	9	2
You Inc – Oscar Freire XI Sociedade em Conta de Participação	7	-
You Inc – Oscar Freire XII Sociedade em Conta de Participação	14	2
You Inc – Oscar Freire XIII Sociedade em Conta de Participação	12	2
You Inc – Oscar Freire XIV Sociedade em Conta de Participação	17	3
You Inc – Oscar Freire XVI Sociedade em Conta de Participação	93	-
You Inc – Oscar Freire XVIII Sociedade em Conta de Participação	46	-
You Inc – Oscar Freire XXI Sociedade em Conta de Participação	28	-
You Inc – Bartira I Sociedade em Conta de Participação	49	-
You Inc – Bartira III Sociedade em Conta de Participação	22	20
You Inc – Bartira IV Sociedade em Conta de Participação	44	40
You Inc – Bartira V Sociedade em Conta de Participação	66	61
You Inc – Bartira VI Sociedade em Conta de Participação	45	40
You Inc – Bartira VII Sociedade em Conta de Participação	164	-
You Inc – Frei Caneca I Sociedade em Conta de Participação	49	71
You Inc – Jaú I Sociedade em Conta de Participação	98	95
You Inc – Jaú II Sociedade em Conta de Participação	33	31
You Inc – Jaú III Sociedade em Conta de Participação	49	47
You Inc – Moema Sociedade em Conta de Participação	280	227
You Inc – Habitram Bartira Sociedade em Conta de Participação	207	190
You Inc – Cubatão I Sociedade em Conta de Participação	461	-
You Inc – Cubatão III Sociedade em Conta de Participação	392	-
You Inc – Cubatão III Sociedade em Conta de Participação	384	564
You Inc – Cubatão V Sociedade em Conta de Participação	384	-
You Inc – Cubatão VI Sociedade em Conta de Participação	384	-
	<u>24.117</u>	<u>19.625</u>

A movimentação dos investimentos para o período findo em 31 de março de 2020 de 31 de dezembro de 2019 foi como segue:

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Saldo inicial	89.820	83.430
Adiantamentos para futuro aumento de capital e integralização de capital	18.607	37.563
Dividendos recebidos	(4.170)	(18.751)
Redução de capital social	(21.742)	(30.436)
Ganho na distribuição de dividendos desproporcionais	1.325	3.196
Ganho na alienação de participação societária (*)	(4)	3.470
Resultado de equivalência patrimonial	2.903	11.348
Saldo final	86.739	89.820

(*) No exercício de 2019 o valor se refere a venda de 6,27% de participação societária da SPE Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.

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.	29,70
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Style You Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,50
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03
Purple YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,50
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03

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

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

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

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

10. IMOBILIZADO

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Custo:		
Móveis e utensílios	835	835
Máquinas e equipamentos	152	151
Computadores e periféricos	866	756
Instalações	332	332
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.345	902
Arrendamentos financeiros	2.169	2.169
	<u>5.700</u>	<u>5.146</u>
(-) Instalações	(307)	(299)
(-) Móveis e utensílios	(623)	(602)
(-) Máquinas e equipamentos	(71)	(67)
(-) Computadores e periféricos	(612)	(597)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(835)	(829)
(-) Arrendamentos financeiros	(834)	(667)
	<u>(3.283)</u>	<u>(3.062)</u>
	<u>2.417</u>	<u>2.084</u>

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Custo:		
Móveis e utensílios	979	979
Máquinas e equipamentos	199	194
Computadores e periféricos	1.052	941
Estandes de vendas	4.121	3.920
Instalações	332	332
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.469	1.027
Arrendamentos financeiros	3.738	3.737
	<u>11.890</u>	<u>11.130</u>
(-) Instalações	(307)	(299)
(-) Móveis e utensílios	(675)	(651)
(-) Máquinas e equipamentos	(84)	(78)
(-) Computadores e periféricos	(716)	(692)
(-) Estande de vendas	(1.385)	(897)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(951)	(939)
(-) Arrendamentos financeiros	(1.408)	(1.126)
	<u>(5.526)</u>	<u>(4.682)</u>
	<u>6.364</u>	<u>6.447</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Estandes de vendas e apartamentos modelo (a)	50%
Benfeitorias em imóveis de terceiros (b)	25%
Arrendamentos financeiros (c)	33%

- (a) A taxa de depreciação utilizada para os estandes de vendas e apartamentos modelo é estimada conforme a vida útil, ou seja, da data de construção até a efetiva data de desmontagem, no prazo total de 24 meses.
- (b) A taxa de depreciação utilizada para as benfeitorias em imóveis de terceiros segue o tempo estimado do contrato de locação do imóvel onde a Companhia mantém sua Sede.
- (c) Valores de arrendamentos financeiros referente a contratos de locação da sede da Companhia conforme nota explicativa 2.13.

A movimentação do ativo imobilizado para o período findo em 31 de março de 2020 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Saldo inicial	2.084	484
Adições	604	2.628
Baixas	(38)	(161)
Depreciações	(233)	(867)
Saldo final	<u>2.417</u>	<u>2.084</u>

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Saldo inicial	6.447	4.475
Adições	761	8.074
Baixas	-	(185)
Depreciações	(844)	(5.917)
Saldo final	<u>6.364</u>	<u>6.447</u>

11. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Instituição financeira	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
a) Empréstimos e financiamentos:						
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE You 4 (i)	20/06/2020	14,00% a.a. + TR	-	-	213	427
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE Green You (i)	28/09/2022	11,00% a.a. + TR	-	-	25.614	26.870
Banco ABC Brasil - crédito imobiliário - SPE Carbon (i)	13/07/2023	4,00% a.a. + CDI	-	-	2.208	2.208
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Orange YP (i)	27/01/2020	11,00% a.a. + TR	-	-	-	701
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Silver YP (i)	25/08/2020	11,00% a.a. + TR	-	-	13.423	21.583
Banco Itaú Unibanco S.A. - crédito imobiliário - SPE Diamond Empreend. (i)	28/12/2020	10,80% a.a. + TR	-	-	14.250	28.838
Banco Santander Brasil S.A - crédito imobiliário - SPE Sapphire YP (i)	27/05/2021	11,40% a.a. + TR	-	-	25.899	20.639
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE João Moura (i)	27/02/2021	10,20% a.a. + TR	-	-	16.446	13.566
Banco Intermédio - crédito imobiliário - SPE Giant Yi (i)	03/05/2021	10,50% a.a. + TR	-	-	17.895	14.295
Banco Itaú Unibanco S.A. - crédito imobiliário - SPE Alvorada Empreend. (i)	04/03/2022	10,00% a.a. + TR	-	-	25.115	20.297
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Iron Empreend. (i)	04/12/2021	9,45% a.a. + TR	-	-	13.314	9.339
Banco Bradesco S.A - crédito imobiliário - SPE Harmony Empreend. (i)	04/03/2022	8,40% a.a. + TR	-	-	7.609	-
Banco ABC Brasil - crédito imobiliário - SPE Lion Empreend. (i)	04/01/2024	4,00% + CDI	-	-	5.020	-
Casa de Pedra Securitizadora - CCB - Cédula de Crédito Bancário - SPE Harmony (ii)	10/11/2022	CDI + 5,00% a.a.	-	-	13.567	13.777
Casa de Pedra Securitizadora - CCB - Cédula de Crédito Bancário - SPE Stronger (ii)	09/01/2023	CDI + 5,00% a.a.	-	-	13.417	15.201
Casa de Pedra Securitizadora - CCB - Cédula de Crédito Bancário - SPE Stone (ii)	17/04/2023	CDI + 5,00% a.a.	-	-	13.440	14.656
FIDC DIP Financing 11 NP	31/01/2020	Taxa Prefixada	-	-	-	5.800
Total empréstimos e financiamentos			-	-	207.430	208.197
b) Debêntures - Segunda emissão:						
Primeira tranche de debêntures	08/09/2023	CDI + 4,00% "spread"	39.831	39.624	39.831	39.624
Segunda tranche de debêntures	26/09/2024	CDI + 4,50% "spread"	24.551	24.417	24.551	24.417
Total debêntures			64.382	64.041	64.382	64.041
Total empréstimos, financiamentos e debêntures			64.382	64.041	271.812	272.238
Circulante			288	-	44.620	57.394
Não circulante			64.094	64.041	227.192	214.844

A composição da parcela do passivo não circulante, em 31 de março de 2020 e de 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
2021	17.101	17.123	74.209	74.812
2022	22.955	22.915	94.860	83.909
2023	18.935	18.895	48.000	51.010
2024	5.103	5.108	10.123	5.113
	<u>64.094</u>	<u>64.041</u>	<u>227.192</u>	<u>214.844</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.

b) Debêntures segunda emissão:

Em 16 de setembro de 2019, a Companhia celebrou a 2ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional. As principais alterações decorrentes da segunda emissão de debêntures celebrada pela Companhia foram:

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

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

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

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

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

- a. Saldo de caixa da controladora + (carteira de recebíveis total x participação empreendimento imobiliário x fator You) - (passivo terreno x participação empreendimento imobiliário) /serviço de dívida deve ser igual ou superior a:
 - (i) 1,40x durante o período de 31 de março de 2020 até a data de vencimento.
- b. "Fluxo de caixa estimado dos projetos" significa o somatório de todos os valores previstos de fluxo de caixa de cada um dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia, somada ao saldo de caixa e equivalentes de caixa na data-base.

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

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 31 de março de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Saldo inicial	64.041	76.677
Captações	-	80.277
Custos de emissão apropriados (*)	53	(803)
Juros incorridos	1.607	12.985
Pagamentos do principal	-	(92.110)
Juros pagos	(1.319)	(12.985)
Saldo final	64.382	64.041

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Saldo inicial	272.238	313.175
Captações	35.936	238.691
Custos de emissão apropriados (*)	53	(803)
Juros incorridos	1.607	12.985
Juros capitalizados	4.839	20.557
Pagamento de principal	(37.337)	(281.101)
Juros pagos	(5.524)	(31.176)
Saldo final	271.812	272.328

(*) Os custos de transação relacionados à segunda emissão das debêntures totalizaram R\$1.057, sendo apropriados no resultado pelo método dos juros efetivos.

12. TERRENOS A PAGAR

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	6
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	585	660
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	338	338
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	228
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	844	871
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	76	76
Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.106
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	200	200
	<u>2.052</u>	<u>3.485</u>
Circulante	2.052	3.485

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

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Valores recebidos	65.571	64.358
Permutas físicas	27.228	29.676
Permutas financeiras	54.457	42.580
	<u>147.256</u>	<u>136.614</u>
Circulante	85.777	67.132
Não circulante	61.479	69.482

14. 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 2020, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda no montante de R\$3.063 (R\$2.891 em 31 de dezembro de 2019) na controladora e R\$ 10.006 (R\$7.055 em 31 de dezembro de 2019) no consolidado, que se referem majoritariamente a processos cíveis de distratos em andamento.

Movimentação da provisão para riscos no período findo em 31 de março de 2020 e em 31 de dezembro de 2019.

	Controladora	Trabalhista	Consolidado	
	Cível		Cível	Total
Saldo em 31/12/2019	2.891	568	6.487	7.055
(+) Adições	172	-	3.519	3.519
(-) Reversões	-	(568)	-	(568)
Saldo em 31/03/2020	3.063	-	10.006	10.006

Adicionalmente, em 31 de março de 2020 a Companhia possui processos no valor aproximado de R\$9.951 (R\$11.357 em 31 de dezembro de 2019), 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	
	31/03/2020	31/12/2019
Cível	7.641	9.219
Trabalhista	1.035	925
Tributário	1.275	1.213
	<u>9.951</u>	<u>11.357</u>

15. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
IRPJ e CSLL	6.473	6.486
PIS e COFINS	7.704	7.630
	<u>14.177</u>	<u>14.116</u>
Circulante	10.891	9.699
Não circulante	3.286	4.417

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

16. 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.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

Em 7 de março de 2019 o acionista controlador Abrão Muszkat concluiu a aquisição de 1.798.454 ações ordinárias, que representavam 8% do capital social total e votante da Companhia, de titularidade de Eduardo Muszkat. No mesmo ato, o acionista Abrão Muszkat cedeu ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas de 5% do capital social total e votante da Companhia ao acionista ingressante, David Leon Rubinsohn.

Em 19 de março de 2019, a Companhia aumentou o capital social em R\$11.844, totalizando o montante de R\$29.918, representado por 18.406.600 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal e 4.496.134 ações preferenciais classe E, nominativas e com valor nominal de R\$0,01, conversíveis em ações ordinárias, a critério do acionista das ações preferenciais, conforme estabelecido no estatuto social vigente.

Em 7 de maio de 2019, o acionista controlador Abrão Muszkat cedeu e transferiu partes de suas ações preferenciais de classe “E” para o Sr. Renato Paulo de Vita, que então passou a integrar o quadro de acionistas da Companhia.

Em 17 de dezembro de 2019, o acionista controlador Abrão Muszkat concluiu a transferência de parte de suas ações preferenciais de classe “E” para o Sr. David Leon Rubinsohn, representado por 270.946 ações preferenciais de classe “E”.

Em 18 de dezembro de 2019, os acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, deliberaram pela conversão da totalidade das 4.111.889 ações preferenciais classe “E”, todas nominativas e de emissão da Companhia, com valor nominal de R\$0,01 (um centavo de real) cada, em 6.867.237 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, todas de emissão da Companhia, sendo que a conversão não resultou em aumento do capital social da Companhia. Tendo em vista que a conversão foi aprovada pela totalidade e unanimidade dos acionistas detentores de ações ordinárias e preferenciais, não foi concedido prazo para, nos termos do Artigo 137 da Lei das Sociedades por Ações, exercício do direito de recesso.

Em 18 de dezembro de 2019, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 80.000 mil, de R\$ 29.921 mil para R\$ 109.921 mil mediante a emissão de 4.535.830 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 20 de dezembro de 2019, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 20.000 mil, de R\$ 109.921 para R\$ 129.921 mediante a emissão privada de 1.133.957 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Os aumentos de capital foram efetuados pelo Fundo de Investimento REAG 81 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

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.

A composição dos acionistas em 31 de março de 2020 é a seguinte:

Acionistas	Quantidade de ações
	Ordinárias
Abrão Muszkat	22.081.009
Renato Paulo de Vita	1.598.857
David Leon Rubinsohn	1.998.600
Reag 81 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	5.669.787
Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A	969.534
	<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.

17.2. Prejuízo por ação - básico e diluído

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

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(5.523)	(4.478)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	32.317	22.537
Prejuízo básico por ações	(0,17)	(0,19)

17.3. A movimentação da participação de não controladores nas reduções de capital e distribuições de lucro para os períodos findos em 31 de março de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 foi como segue:

	Não controladores	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Distribuição de lucro:		
You Masb SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	(50)
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(1.445)	(15.924)
YP III Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(633)	(2.438)
You Intermediação Imobiliária Ltda.	(30)	-
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(300)	(1.621)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.150)	(6.390)
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(376)	-
Style YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.240)	(1.350)
South You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(58)
Sampa You Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.871)	(2.078)

	Não controladores	
	31/03/2020	31/12/2019
Red You Empreendimento Imobiliário Ltda.	(61)	-
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(3.379)	(5.257)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(80)	(148)
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(94)
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	(132)	(676)
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.907)
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(464)	(3.756)
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.480)	(1.210)
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(24)
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(693)	(176)
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(900)	(1.147)
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(64)	(523)
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(182)	(359)
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(140)	(319)
	<u>(18.620)</u>	<u>(45.505)</u>
Redução de capital social:		
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(450)
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	-	(14.000)
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(11.676)	(20.377)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(21.255)
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.400)	-
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(653)
Style You Empreendimento Imobiliário Ltda.	(6.750)	-
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(3.992)
Purple YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(2.256)
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(5.232)
Red You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.394)
East You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(250)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.400)	(2.792)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.250)	-
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.468)
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(2.681)
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.374)	(4.492)
	<u>(32.850)</u>	<u>(81.292)</u>

18. TRANSAÇÕES COM ACIONISTAS

Conforme mencionado na nota explicativa nº 16, 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.

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida dos períodos findos em 31 de março de 2020 e de 2019 tem a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Receita bruta de serviços	2.770	1.914
Receita bruta de venda de imóveis	150.384	155.003
Deduções da receita bruta:		
Cancelamentos de vendas	(8.703)	(12.238)
Impostos incidentes sobre vendas	(3.403)	(4.859)
	<u>141.048</u>	<u>139.820</u>

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora	
	31/03/2020	31/03/2019
Despesas gerais e administrativas:		
Serviços de terceiros	(5.552)	(2.046)
Aluguéis e condomínios	(99)	(182)
Despesas com salários e encargos	(4.726)	(2.964)
Despesas de depreciações e amortizações	(233)	(64)
Despesas com taxas e emolumentos	(76)	(161)
Outras despesas administrativas	(518)	(292)
	<u>(11.204)</u>	<u>(5.709)</u>
Despesas comerciais:		
Publicidade e propaganda	(199)	(40)
Outras despesas comerciais	(94)	(28)
	<u>(293)</u>	<u>(68)</u>

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Custo das vendas e dos serviços prestados:		
Custos dos imóveis vendidos	(94.587)	(100.116)
Custos com juros e financiamentos	(4.785)	(3.669)
Despesas com mais-valia de ativos	(89)	(46)
	<u>(99.461)</u>	<u>(103.831)</u>
Despesas gerais e administrativas:		
Serviços de terceiros	(12.545)	(5.158)
Aluguéis e condomínios	(489)	(310)
Despesas com salários e encargos	(4.511)	(3.212)
Despesas de depreciações e amortizações	(372)	(90)
Despesas com taxas e emolumentos	(131)	(394)

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Provisão para distratos e PECLD	(622)	(965)
Outras despesas administrativas	(1.810)	(1.723)
	<u>(20.480)</u>	<u>(11.852)</u>

Despesas comerciais:		
Estandes de vendas	(1.233)	(1.366)
Despesas de depreciações e amortizações	(488)	(868)
Publicidade e propaganda	(1.709)	(2.038)
Outras despesas comerciais	(3.022)	(1.805)
	<u>(6.452)</u>	<u>(6.077)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora	
	31/03/2020	31/03/2019
Receitas financeiras:		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	597	-
Outras receitas financeiras	7	-
	<u>604</u>	<u>-</u>

Despesas financeiras:		
Juros e variações monetárias passivas	(1.875)	(2.624)
Despesas bancárias	-	(15)
Outras despesas financeiras	(2)	(71)
	<u>(1.877)</u>	<u>(2.710)</u>
Total	<u>(1.273)</u>	<u>(2.710)</u>

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Receitas financeiras:		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	877	492
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	4.297	376
Outras receitas financeiras	291	16
	<u>5.465</u>	<u>884</u>

Despesas financeiras:		
Juros e variações monetárias passivas	(4.742)	(3.075)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(603)	(687)
Despesas bancárias	(60)	(57)
Outras despesas financeiras	(405)	(178)
	<u>(5.810)</u>	<u>(3.997)</u>
Total	<u>(345)</u>	<u>(3.113)</u>

22. 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 trimestres findo em 31 de março de 2020 e 2019 é como segue:

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora	
	31/03/2020	31/03/2019
Receita com taxa de administração (a)	4.001	1.085
Receita financeira (b)	604	-
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (a) + 100% (b))	1.884	347
Total do imposto de renda (15%)	(282)	(52)
Total da contribuição social (9%)	(168)	(31)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(182)	(29)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(632)</u>	<u>(112)</u>
	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distratos (a)	-	4.000
Receita financeira (b)	5.465	884
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distratos RET (c)	141.681	138.765
Receita bruta de serviços e aluguel (d)	2.770	1.914
<u>Regime do lucro presumido</u>		
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	5.465	1.206
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	5.465	1.366
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (d))	886	612
Total do imposto de renda (15%)	(820)	(181)
Total da contribuição social (9%)	(492)	(123)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(629)	(176)
Subtotal (i)	<u>(1.941)</u>	<u>(480)</u>
<u>Regime Especial Tributário- RET</u>		
Total do imposto de renda (1,26% (c))	(1.748)	(1.748)
Total da contribuição social (0,66% (c))	(916)	(916)
Subtotal (ii)	<u>(2.664)</u>	<u>(2.664)</u>
Outros efeitos (iii)	<u>(940)</u>	<u>(1.194)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social (i) + (ii) + (iii)	<u>(3.604)</u>	<u>(4.338)</u>

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial do Grupo quando o Grupo 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
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	
<u>ATIVOS FINANCEIROS</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	24.486	39.105	109.965	122.238	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	34.450	34.089	34.450	34.089	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	325.086	329.643	Custo amortizado
Partes relacionadas	66.410	53.422	48.055	26.448	Custo amortizado
<u>PASSIVOS FINANCEIROS</u>					
Fornecedores	1.564	651	21.486	20.804	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	64.382	64.041	271.812	272.238	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	-	2.052	3.485	Custo amortizado
Partes relacionadas	12.854	20.142	21.728	24.559	Custo amortizado
Partes relacionadas	84.998	77.853	61.978	58.482	Custo amortizado

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

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2019, 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

23.1. 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.

23.2. 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.

23.3. 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.

23.4. 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	
		31/03/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa	3	109.965	122.238
Caixa restrito	4	34.450	34.089
Contas a receber	5	325.086	329.643
Total		<u>469.501</u>	<u>485.970</u>

23.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, caso a retomada da economia seja mais lenta que o previsto, e também a instabilidade política devido aos novos acontecimentos da operação lava jato e outra em andamento.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis de acordo com a inflação, conforme atualmente permitido.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando os aumentos dos custos de construção ou de rescisão dos contratos de venda.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. Observando que as últimas medidas tomadas foram no âmbito de mitigar este risco e dar mais liquidez ao SFH.

23.6. 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>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Contas a receber de clientes – Nota Explicativa 5	325.086	329.643

23.7. 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 2020.

Durante o período findo em 31 de março de 2020, não há contratos vigentes relativos às operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

Em 31 de março de 2020, 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 5,45% de CDI sobre os saldos de debêntures e caixa e equivalentes de caixa:

Operação aumento de risco	Posição em 31.03.2020	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	109.965	CDI	5,45%	4,09%	2,73%
Receita financeira projetada	-	-	5.993	4.495	2.997
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	161.986	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-
Debêntures	64.382	CDI	5,45%	6,81%	8,18%
Despesa financeira projetada	-	-	3.509	4.386	5.263
Empréstimos e financiamentos	45.444	CDI	5,45%	6,81%	8,18%
Despesa financeira projetada	-	-	2.477	3.096	3.715

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

24. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa, relativamente a:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Valores de permutas de terrenos classificados como adiantamentos de clientes e estoques de imóveis a comercializar	27.402	11.451
Valores a pagar por compra de terrenos apresentados em estoques de imóveis a comercializar	-	845
Juros capitalizados como estoque de imóveis a comercializar	5.524	5.808

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

A Companhia atualmente tem em seu portfólio um empreendimento de caráter “mixed use”, qual seja, unidades residenciais e comerciais em uma mesma torre.

Apesar de as unidades desse empreendimento serem de segmentos diferentes, a Administração da Companhia gerencia o empreendimento como um todo, tratando de forma diferenciada o financiamento à produção, o qual possui taxas e incidência de tributos diferenciados para o financiamento de cada segmento.

Adicionalmente, a Companhia tem um empreendimento de unidades autônomas voltadas ao setor hoteleiro e um empreendimento de conjuntos comerciais. As unidades comerciais do empreendimento "mixed use", do empreendimento hoteleiro e dos conjuntos comerciais serão representadas sob a rubrica "Comercial", conforme segregação a seguir.

24.1 Principais rubricas de resultado, por segmento

	Consolidado	
	Comercial	
	31/03/2020	31/03/2019
Receita líquida	4.462	22.610
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(3.299)	(15.919)
Lucro bruto	1.163	6.691

	Consolidado	
	Residencial	
	31/03/2020	31/03/2019
Receita líquida	136.586	117.210
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(96.161)	(87.865)
Lucro bruto	40.425	29.345

24.2 Principais ativos e passivos, por segmento

	Comercial		Residencial	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Ativos:				
Contas a receber de clientes	34.991	37.036	290.094	292.607
Imóveis a comercializar	24.885	24.707	296.623	330.702
Passivos:				
Adiantamento de clientes	26.908	24.907	119.706	111.790

26. SEGUROS

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes coberturas de seguros em 31 de março de 2020:

	R\$
Obras - responsabilidade civil e engenharia	213.714
Ativo imobilizado - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	9.745
Estande de vendas - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	2.740
As vigências dos seguros de estande de vendas seguem o cronograma estabelecido pela Companhia quanto ao tempo de abertura para visitação.	

Já as vigências dos seguros de obra, seguem o cronograma estabelecido pela Companhia quanto ao prazo, para a sua finalização.

Adicionalmente, as vigências dos seguros do ativo imobilizado têm o prazo de vigência em 20 de outubro de 2020.

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 nossos auditores independentes.

27. 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 2020.

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

(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	31/03/2020
Empreendimentos em construção	
(a) Receita de Vendas Contratadas	3.389.759
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	
Receita de Vendas Apropriadas	2.717.610
Distratos - receitas estornadas	(1.794)
Total	2.715.816
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	673.943
(ii) Receita Indenização por distratos	594
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita	4.988
(iv) Provisão para Distratos (Passivo)	
Ajustes em Receitas Apropriadas	(622)
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(3.451)
Receita por indenização por distratos	(594)
Ajustes em Adiantamento de Clientes	-
Total	(4.667)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas	
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.288.051
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(2.018.041)
Encargos financeiros apropriados	(103.136)
(c) Distratos - Custos de construção	(2.969)
Distratos - encargos financeiros	-
Total	(2.124.146)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	163.905
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	397.244
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(284.909)
Encargos financeiros apropriados	(9.668)
Total	(294.577)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	102.667

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

28. COVID-19 - Efeitos do Coronavírus sobre a Companhia

A pandemia do novo coronavírus (COVID-19) está afetando profundamente a sociedade brasileira e mundial, ocasionando impactos significativos na economia, decorrentes da interrupção nas cadeias produtivas e de suprimentos, que são reflexo da redução na demanda por bens e serviços. A pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso nas operações da Companhia, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os canais de vendas da Companhia e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Companhia (quer do ponto de vista micro, quer do ponto de vista macroeconômico) depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante nos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa da Companhia e, finalmente, na capacidade de continuar operando os negócios da Companhia."

As operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia sofreram um impacto relevante em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia do COVID-19. Além disso, a Companhia acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus pode afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. A Companhia acredita ainda que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

As consequências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, permanecendo, ainda, após a publicação das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia referentes ao período de três meses findos em 31 de março de 2020 e, em razão de serem eventos recentes, até a presente data disponíveis foram suficientes para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em seus negócios, em especial para fins da avaliação do contas a receber de clientes e estoques de imóveis a comercializar. Entretanto, devido os impactos decorrentes do surto do COVID-19 serem contínuos, a Companhia avaliará a evolução dos efeitos da atual pandemia em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios. As análises da Companhia estão sendo realizadas em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de março de 2020, que orienta os administradores e auditores independentes de companhias abertas a considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações contábeis os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, em consonância com as normas contábeis aplicáveis.

Em decorrência das medidas de restrição de circulação de pessoas, adotadas para controlar a pandemia do COVID-19, a rotina da maior parte dos consultores da Companhia foi alterada em razão do fechamento, por tempo indeterminado, de todos os stands de venda da Companhia. Desta forma, a Companhia migrou todos os seus consultores para o departamento de vendas digital, de forma que aqueles que exerciam o seu trabalho nos plantões e pontos físicos passaram a atender clientes tão somente através do canal digital.

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

A título exemplificativo, as vendas de estoque de empreendimentos imobiliários da Companhia realizadas em abril de 2020 através do canal digital corresponderam a 58,4% do total de estoque vendido, em comparação a 22,3% em abril de 2019; 65,3% em maio de 2020, comparado a 35,8% no mesmo período de 2019; e 64,5% em junho de 2020, comparado a 24,7% no mesmo período de 2019.

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 tais empreendimentos da Companhia.

A Companhia monitora diariamente o faturamento de suas operações, sendo possível visualizar o impacto ocorrido em suas atividades após o efeito do COVID-19. A título exemplificativo, antes dos impactos causados pelo COVID-19, em janeiro e fevereiro de 2020, a Companhia atingiu 99% (R\$17,0 milhões em janeiro de 2019 e R\$44,0 milhões em janeiro de 2020) e 130% (R\$25,0 milhões em fevereiro de 2019 e R\$55,0 milhões em fevereiro de 2020), respectivamente, do valor de vendas brutas estimado pela Companhia para os respectivos períodos, tomando por base previsão realizada em orçamento elaborado em dezembro de 2019. Considerando o cenário após os efeitos do COVID-19, no mês de (i) março de 2020, a Companhia atingiu 64% (R\$16,0 milhões em março de 2019 e R\$23,0 milhões em março de 2020) do valor de vendas brutas estimado pela Companhia para os respectivos períodos; (ii) abril de 2020, a Companhia atingiu 47% (R\$25,0 milhões em abril de 2019 e R\$15,0 milhões em abril de 2020) do valor de vendas brutas estimado pela Companhia para os respectivos períodos; (iii) maio de 2020, as vendas brutas realizadas alcançaram 85% (R\$17,0 milhões em maio de 2019 e R\$27,0 milhões em maio de 2020) do previsto para o respectivo período valor de vendas brutas estimado pela Companhia; e (iv) junho de 2020, as vendas brutas realizadas foram de 125% (R\$28,0 milhões em junho de 2019 e R\$37,0 milhões em junho de 2020) do valor de vendas brutas estimado pela Companhia para o respectivo período, sendo que todos os percentuais aqui indicados tomaram por base orçamento elaborado pela Companhia em dezembro de 2019.

Ainda com relação aos impactos do COVID-19 nas atividades da Companhia, o preço médio por metro quadrado variou de R\$10,5 mil, no primeiro semestre de 2019, para R\$11,2 mil, no mesmo período de 2020; ou seja, um aumento de 6,7% em relação a 2019. No que se refere aos distratos, observou-se uma redução de 32% no primeiro semestre de 2020, passando de R\$39,7 milhões no primeiro semestre de 2019 para R\$27,0 milhões no mesmo período de 2020.

A Companhia está monitorando os desdobramentos da pandemia em razão da disseminação global do COVID-19, com o objetivo de preservar a sua segurança, de seus colaboradores, fornecedores e clientes, bem como mapeando os reflexos da pandemia em seus negócios. A Companhia não tem como prever quando as medidas de distanciamento social deixarão de ser necessárias, e, em seu entendimento, a recuperação do volume de lançamentos e vendas nas suas operações deverá acontecer de forma gradual, uma vez que tais medidas de distanciamento social sejam reduzidas e, gradualmente, se tornem inexistentes.

Desde o início dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Companhia, a Companhia tomou medidas preventivas, incluindo, mas não se limitando, a reduzir despesas e negociar o alongamento de prazo de pagamento junto a fornecedores. A Companhia acredita que essas medidas e sua posição financeira atual são adequadas para permitir o cumprimento de suas obrigações de longo e curto prazos e, embora não tenha, atualmente, motivos para acreditar que não será capaz de continuar operando seus negócios, a sua administração entende que a pandemia do COVID-19 poderá trazer efeitos adversos relevantes no curto prazo e efeitos que a Companhia não consegue prever no médio e longo prazos.

Adicionalmente, a Companhia pretende utilizar (i) suas atividades operacionais; (ii) investimentos dos seus acionistas e dos demais sócios nas SPEs; e (iii) empréstimos e financiamentos contraídos junto ao mercado financeiro e ao mercado de capitais para cobertura de eventuais deficiências de liquidez, não tendo sido verificado, até o momento, dificuldades de acesso a crédito junto a instituições financeiras para esse fim.

Medidas adotadas pela Companhia em decorrência do COVID-19:

Preservação do caixa:

- Redução de custos e de despesas operacionais.
- Redução de custos e de despesas administrativas.
- Contratação de reforço de capital de giro no valor de R\$15.000.000,00 junto ao Itaú Unibanco S.A. Para mais informações acerca deste financiamento, vide item 10.1(f)(i) deste Formulário de Referência.

Digitalização das vendas:

- Aumento em 50% o número de leads por meio de ações de marketing.
- Disponibilização de ferramenta para tour virtual 360° dos apartamentos decorados em diferentes unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia.
- Tratativas e negociações realizadas de forma 100% digital, incluindo a assinatura dos instrumentos que formalizam a venda da unidade, por meio da ferramenta DocSign, cuja contratação de tal plataforma foi formalizada pela Companhia em 1 de março de 2020.

Lançamentos:

- Em decorrência dos efeitos causados pelo COVID-19, a Companhia postergou para o segundo semestre de 2020 todos os lançamentos de empreendimentos imobiliários que estavam originalmente previstos para ocorrer no primeiro semestre deste ano.

Renegociações e prorrogações:

- Alongamento de prazos de pagamento junto a alguns dos fornecedores da Companhia.
- Menos de 1,5% (R\$633,4 milhões) do total da carteira de recebíveis da Companhia solicitaram prorrogação do pagamento por até 90 dias.

Medidas de contingência, higiene e limpeza tomadas para o escritório You, Inc e You, Vendas:

- Distribuição de máscara de proteção de uso obrigatório para todos os colaboradores em todas as dependências do escritório.
- Contratação de técnico em enfermagem para cumprimento do protocolo de acesso ao escritório, quais sejam: medição de temperatura corporal, questionário básico de sintomas fora e dentro do ambiente de trabalho e orientações quanto aos cuidados de higienização.
- Restrição do acesso à copa de apenas uma pessoa por vez.
- Distanciamento de 1,0 metro entre as estações de trabalho.
- Álcool gel 70% disponibilizado em todas as dependências do escritório, além de lenços fornecidos aos colaboradores para higienização dos pertences de trabalho.
- Reforço e aumento na limpeza para ampliação na higienização do piso, bancadas, superfícies, maçanetas, banheiros, entre outros.
- Protocolo de limpeza reforçada do escritório com pulverização diária de produtos desinfetantes atendendo às solicitações da OMS.
- Para aqueles profissionais que atendem de forma presencial os clientes da Companhia, foram disponibilizados EPIs adequados, tais como: máscaras, luvas e viseira em acrílico.
- Contratação da empresa Implus Care: empresa especializada em saúde corporativa para acompanhamento do plano de retomada da companhia.
- Implementação da plataforma Implus Monitor: aplicativo de monitoramento de saúde dos colaboradores e seus dependentes a fim de trabalhar na prevenção, e detecção de sintomas do COVID-19.
- Contratação do laboratório Labi Exames para fazer testes de diagnósticos para COVID-19 em todos os colaboradores.

Medidas trabalhistas:

- Teletrabalho (home office): a partir de 17 de março de 2020 com 90% do quadro de colaboradores, além de implantação de esquema de rodízio para mitigar os riscos dos colaboradores que estão atuando fisicamente no escritório.
- Antecipação das férias individuais e aproveitamento e a antecipação de feriados.
- Diferimento do recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS referentes aos meses de abril e maio.
- Contribuições Previdenciárias: postergação da contribuição patronal dos meses de março e abril, nos termos da legislação vigente.
- Redução de jornada e de salário em 25%, nos termos da legislação vigente, para aqueles profissionais que percebem remuneração a partir de R\$10.000,00. Esta medida foi tomada durante o mês de maio.
- Oferecimento de transporte privativo durante todo o período de quarentena para aqueles profissionais que utilizam o transporte público.

Informativos internos:

- Disponibilização de informativos com orientações de lavagem e higienização frequentes das mãos nos banheiros, copas internas e copas fechadas.
- Sinalização de distanciamento seguro e informativos nos murais internos.
- Envio de informativos digitais com protocolos e recomendações no ambiente de trabalho.
- Realização de webinar com a Gestora de RH da Companhia e a médica da Implus Care para apresentação de programa de monitoramento e retomada consciente.

Canteiros de Obras:

- Todos os colaboradores que são grupo de risco foram colocados em férias.
- Colaboradores administrativos foram orientados a revezar e fazer home office.
- Todos os colaboradores têm sua temperatura medida ao entrar na Obra. A Companhia elaborou um guia instrutivo para tanto.
- Todos os colaboradores, incluindo terceiros, receberam um kit higiene com informativo sobre todas as ações tomadas pela Companhia contra o COVID-19 e sobre o cuidado com a higiene e limpeza.
- Vedação ao compartilhamento de comida, EPIs, à utilização de toalhas, copos ou talheres, sendo estes apenas descartáveis.
- Flexibilidade de horários de entradas, almoços e cafés para evitar aglomerações.
- Quinzenalmente, empresa especializada faz a sanitização nas áreas de vivência.
- Cartazes instrutivos foram colocados em todas as obras e em vários lugares dela. O uso dos elevadores cremalheiras se limita a 4 pessoas no máximo por vez.
- Reuniões e treinamentos com mais de 5 pessoas são possíveis ser realizadas apenas remotamente.

Reabertura dos estandes de vendas:

A reabertura dos estandes de vendas da Companhia ocorreu no final da primeira quinzena de junho de 2020 e os protocolos abaixo listados estão sendo observados:

- Operação reduzida a 20% da capacidade de colaboradores no atendimento presencial, de acordo com a operação de cada empresa.
- Distanciamento mínimo de 2,0m entre pessoas e espaçamento mínimo de 1,5m entre as mesas de atendimento.
- Tempo de funcionamento máximo de 4hrs diárias seguidas.
- Obrigatoriedade de uso da máscara de proteção.

29. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria Financeira da Companhia e autorizadas para emissão e divulgação em 12 de julho de 2020.
