

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	17
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	39
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	99
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	101
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	102
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	103

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	32.317
Preferenciais	0
Total	32.317
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	281.631	267.124
1.01	Ativo Circulante	35.536	31.047
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	26.979	25.073
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.438	7.007
1.01.01.02	Caixa Restrito	18.541	18.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	561	152
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	561	152
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.572	4.162
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.424	1.660
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.175	1.186
1.01.08.01.02	Adiantamentos diversos	1.175	1.186
1.01.08.03	Outros	249	474
1.02	Ativo Não Circulante	246.095	236.077
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.952	79.792
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	4.161
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	77.940	75.619
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	60.297	54.130
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	17.643	21.489
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12	12
1.02.01.10.03	Outros créditos	12	12
1.02.02	Investimentos	165.630	153.569
1.02.02.01	Participações Societárias	165.630	153.569
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	165.630	153.569
1.02.03	Imobilizado	2.484	2.663
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.484	2.663
1.02.04	Intangível	29	53
1.02.04.01	Intangíveis	29	53
1.02.04.01.02	Intangível	29	53

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	281.631	267.124
2.01	Passivo Circulante	49.839	69.319
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.599	2.403
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.599	2.403
2.01.02	Fornecedores	1.194	1.022
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.194	1.022
2.01.03	Obrigações Fiscais	38	189
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	38	189
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	38	189
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.267	26.874
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.267	26.874
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.267	26.874
2.01.05	Outras Obrigações	36.741	38.831
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	36.202	37.718
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	36.202	37.718
2.01.05.02	Outros	539	1.113
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	539	1.113
2.02	Passivo Não Circulante	162.430	140.025
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	88.028	47.166
2.02.01.02	Debêntures	88.028	47.166
2.02.02	Outras Obrigações	74.346	91.889
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	73.063	91.843
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	73.063	91.843
2.02.02.02	Outros	1.283	46
2.02.02.02.04	Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	1.283	46
2.02.04	Provisões	56	970
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	56	970
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	56	970
2.03	Patrimônio Líquido	69.362	57.780
2.03.01	Capital Social Realizado	129.921	129.921
2.03.02	Reservas de Capital	16.401	16.401
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	20.056	20.056
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.02.09	Transações com acionistas	-680	-680
2.03.04	Reservas de Lucros	2	2
2.03.04.01	Reserva Legal	2	2
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-76.962	-88.544

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.318	15.484	16.329	7.628
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.122	-1.574	-50	-440
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.483	-26.824	-4.080	-24.046
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.424	7.916	-145	3.885
3.04.04.02	Outros resultados com investimentos	931	2.617	1.330	798
3.04.04.03	Ganho (Perda) na distribuição desproporcional de lucro	493	5.299	-1.475	3.087
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.469	1.355	4.096	5.985
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.968	34.611	16.508	22.244
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	13.968	34.611	16.508	22.244
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.318	15.484	16.329	7.628
3.06	Resultado Financeiro	-1.324	-3.902	-1.150	-2.744
3.06.01	Receitas Financeiras	1.016	2.042	310	2.078
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.340	-5.944	-1.460	-4.822
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.994	11.582	15.179	4.884
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-248	-1.144
3.08.01	Corrente	0	0	-248	-1.144
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.994	11.582	14.931	3.740
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3.994	11.582	14.931	3.740
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,12	0,36	0,46	0,12
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,12	0,36	0,46	0,12

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	3.994	11.582	14.931	3.740
4.03	Resultado Abrangente do Período	3.994	11.582	14.931	3.740

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-46.987	-66.704
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.583	-18.865
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	11.582	4.884
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-34.611	-22.244
6.01.01.05	Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	5.772	4.101
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	824	759
6.01.01.07	Provisão para riscos e reversões	-914	-1.849
6.01.01.08	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-5.299	-3.087
6.01.01.09	Outros resultados nos investimentos	-2.617	-798
6.01.01.10	Custos de emissão das debêntures	205	159
6.01.01.12	Rendimento de aplicações financeiras	475	-790
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.081	-42.882
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-243	-626
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-409	-1
6.01.02.04	Partes relacionadas	-20.296	-39.935
6.01.02.05	Outros créditos	225	-82
6.01.02.06	Despesas antecipadas	1.751	-7.233
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	11	-145
6.01.02.08	Fornecedores	172	942
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	-151	159
6.01.02.12	Provisões sociais	196	1.334
6.01.02.13	Outras contas a pagar	663	2.705
6.01.03	Outros	-4.323	-4.957
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-1.144
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-4.323	-3.813
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	26.574	23.117
6.02.01	Aumento de capital de controladas	-41.525	-44.044
6.02.02	Redução de capital de controladas	27.090	10.996
6.02.03	Caixa restrito	-950	1
6.02.04	Partes relacionadas	-2.321	23.505
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	-621	-1.333
6.02.06	Dividendos recebidos de controladas	44.901	33.992
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	21.844	15.012
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	101.028	15.000
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-79.184	0
6.03.05	Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	0	12
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.431	-28.575
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.007	39.105
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.438	10.530

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.582	0	11.582
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.582	0	11.582
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	129.921	16.401	2	-76.962	0	69.362

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	129.918	4.392	2	-97.515	0	36.797
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	129.918	4.392	2	-97.515	0	36.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3	12.009	0	0	0	12.012
5.04.01	Aumentos de Capital	3	9	0	0	0	12
5.04.08	Transações com acionistas	0	12.000	0	0	0	12.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.740	0	3.740
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.740	0	3.740
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	129.921	16.401	2	-93.775	0	52.549

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	1.355	5.985
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.355	5.985
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.665	-7.760
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.091	-7.320
7.02.04	Outros	-1.574	-440
7.02.04.01	Despesas comerciais	-1.574	-440
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.310	-1.775
7.04	Retenções	-824	-759
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-824	-759
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.134	-2.534
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	43.214	28.207
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	34.611	22.244
7.06.03	Outros	8.603	5.963
7.06.03.01	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	5.299	3.087
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	2.617	798
7.06.03.03	Outras receitas	687	2.078
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	37.080	25.673
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	37.080	25.673
7.08.01	Pessoal	17.981	15.193
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.563	10.991
7.08.01.04	Outros	5.418	4.202
7.08.01.04.01	Remuneração da administração	5.418	4.202
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	1.711
7.08.02.01	Federais	0	1.711
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.517	5.029
7.08.03.01	Juros	5.944	4.822
7.08.03.02	Aluguéis	1.573	207
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.582	3.740
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.582	3.740

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.192.824	1.129.354
1.01	Ativo Circulante	990.857	868.225
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	144.206	122.044
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	125.665	103.978
1.01.01.02	Caixa restrito	18.541	18.066
1.01.03	Contas a Receber	256.640	220.612
1.01.03.01	Clientes	256.640	220.612
1.01.04	Estoques	565.899	510.052
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.127	834
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.127	834
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.739	5.463
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.246	9.220
1.01.08.03	Outros	11.246	9.220
1.01.08.03.02	Adiantamentos diversos	7.733	7.162
1.01.08.03.03	Outros créditos	3.513	2.058
1.02	Ativo Não Circulante	201.967	261.129
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	176.644	242.892
1.02.01.04	Contas a Receber	81.600	129.708
1.02.01.04.01	Clientes	81.600	129.708
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.448	4.161
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	92.817	107.121
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	92.817	107.121
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	779	1.902
1.02.01.10.03	Outros créditos	779	1.902
1.02.02	Investimentos	8.793	6.179
1.02.02.01	Participações Societárias	8.793	6.179
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.793	6.179
1.02.03	Imobilizado	16.425	11.918
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.425	11.918
1.02.04	Intangível	105	140
1.02.04.01	Intangíveis	105	140
1.02.04.01.02	Intangível	105	140

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.192.824	1.129.354
2.01	Passivo Circulante	336.935	297.955
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.588	2.475
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.588	2.475
2.01.02	Fornecedores	38.483	40.273
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	38.483	40.273
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.245	3.803
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.245	3.803
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.245	3.803
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	29.839	26.874
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	29.839	26.874
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	29.839	26.874
2.01.05	Outras Obrigações	260.780	224.530
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.622	58.055
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	8.622	58.055
2.01.05.02	Outros	252.158	166.475
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	4.303	5.727
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	199.313	105.659
2.01.05.02.06	Impostos de recolhimento diferido	5.779	5.884
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	6.011	14.950
2.01.05.02.11	Conta corrente de consórcios	36.752	34.255
2.02	Passivo Não Circulante	593.086	508.652
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	316.435	277.834
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	316.435	277.834
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	316.435	277.834
2.02.02	Outras Obrigações	265.153	218.061
2.02.02.02	Outros	265.153	218.061
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	156.726	98.130
2.02.02.02.05	Partes relacionadas	55.263	66.969
2.02.02.02.06	Conta corrente de consórcios	53.164	52.962
2.02.03	Tributos Diferidos	3.264	5.184
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.264	5.184
2.02.04	Provisões	8.234	7.573
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.234	7.573
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.234	7.573
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	262.803	322.747
2.03.01	Capital Social Realizado	129.921	129.921
2.03.02	Reservas de Capital	16.401	16.401
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	20.056	20.056
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.02.09	Transações com acionistas	-680	-680
2.03.04	Reservas de Lucros	2	2
2.03.04.01	Reserva Legal	2	2
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-76.962	-88.544
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	193.441	264.967

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	165.673	479.280	185.553	432.193
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-108.227	-313.797	-126.377	-293.189
3.03	Resultado Bruto	57.446	165.483	59.176	139.004
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-26.610	-69.388	-4.000	-47.649
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.913	-32.501	-6.583	-16.907
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.190	-42.575	-5.233	-42.135
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	486	4.290	3.673	6.875
3.04.04.01	Ganho na distribuição desproporcional de lucros	1.173	8.167	2.520	6.610
3.04.04.02	Outros resultados com investimentos	931	2.617	1.330	798
3.04.04.03	Outras receitas (despesas) operacionais	-1.618	-6.494	-177	-533
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7	1.398	4.143	4.518
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.836	96.095	55.176	91.355
3.06	Resultado Financeiro	-1.586	-3.207	-3.057	-2.365
3.06.01	Receitas Financeiras	2.426	8.692	2.148	11.014
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.012	-11.899	-5.205	-13.379
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.250	92.888	52.119	88.990
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.749	-10.719	-4.043	-10.213
3.08.01	Corrente	-4.000	-12.168	-3.522	-9.904
3.08.02	Diferido	251	1.449	-521	-309
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.501	82.169	48.076	78.777
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	25.501	82.169	48.076	78.777
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.994	11.582	14.931	3.740
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	21.507	70.587	33.145	75.037
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,12	0,36	0,46	0,12
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99.02.01	ON	0,12	0,36	0,46	0,12

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	25.501	82.169	48.076	78.777
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	25.501	82.169	48.076	78.777
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.994	11.582	14.931	3.740
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	21.507	70.587	33.145	75.037

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	111.559	38.230
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	89.412	83.799
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	92.888	88.990
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-1.398	-4.518
6.01.01.03	Ajuste a valor presente	1.408	-827
6.01.01.05	Imposto de recolhimento diferido	-3.034	635
6.01.01.06	Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	5.817	4.101
6.01.01.07	Depreciações e amortizações	6.265	1.171
6.01.01.08	Provisão para riscos e reversões	661	1.483
6.01.01.09	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-8.167	-6.610
6.01.01.10	Outros resultados nos investimentos	-2.617	-798
6.01.01.11	Custos de emissão das debêntures	205	159
6.01.01.12	Constituição da provisão para distratos e PECLD	-1.731	-1.306
6.01.01.13	Rendimento de aplicações financeiras	475	-790
6.01.01.14	Redução ao valor recuperável	-1.360	2.109
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	60.486	-18.640
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	12.403	-10.695
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	-32.758	-12.403
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-2.293	-292
6.01.02.04	Partes relacionadas	-61.139	-65.615
6.01.02.05	Outros créditos	-332	-394
6.01.02.06	Despesas antecipadas	-1.563	-7.255
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	-571	-439
6.01.02.08	Fornecedores	-1.790	5.049
6.01.02.09	Terrenos a pagar	-2.051	21.568
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	2.830	-1.363
6.01.02.11	Adiantamentos de clientes	152.250	54.821
6.01.02.12	Provisões sociais	1.113	1.374
6.01.02.13	Outras contas a pagar	-8.312	-2.996
6.01.02.14	Conta Corrente de consórcios	2.699	0
6.01.03	Outros	-38.339	-26.929
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-12.098	-9.904
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-26.241	-17.025
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.185	-1.391
6.02.01	Aumento de capital de controladas	9.568	8.990
6.02.03	Caixa restrito	-950	1
6.02.04	Partes relacionadas	14.304	-7.793
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	-10.737	-2.589
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-102.057	-80.332
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	229.083	156.872
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-189.027	-126.182
6.03.04	Redução de capital	-102.952	-45.502

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.05	Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	-4.515	12
6.03.06	Dividendos distribuídos	-34.646	-65.532
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	21.687	-43.493
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	103.978	122.238
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	125.665	78.745

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780	264.967	322.747
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	129.921	16.401	2	-88.544	0	57.780	264.967	322.747
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-142.113	-142.113
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	700	700
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-34.646	-34.646
5.04.08	Recursos capitalizáveis	0	0	0	0	0	0	-5.215	-5.215
5.04.09	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-102.952	-102.952
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.582	0	11.582	70.587	82.169
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.582	0	11.582	70.587	82.169
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	129.921	16.401	2	-76.962	0	69.362	193.441	262.803

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	129.918	4.392	0	-97.513	0	36.797	267.185	303.982
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	129.918	4.392	0	-97.513	0	36.797	267.185	303.982
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3	12.009	0	0	0	12.012	-111.034	-99.022
5.04.01	Aumentos de Capital	3	9	0	0	0	12	0	12
5.04.08	Recursos capitalizáveis	0	0	0	0	0	0	9.349	9.349
5.04.09	Redução de capital social	0	0	0	0	0	0	-52.051	-52.051
5.04.10	Transações com acionistas	0	12.000	0	0	0	12.000	-2.800	9.200
5.04.11	Distribuição de lucros	0	0	0	0	0	0	-65.532	-65.532
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.740	0	3.740	75.037	78.777
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.740	0	3.740	75.037	78.777
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	129.921	16.401	0	-93.773	0	52.549	231.188	283.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	479.280	432.193
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	479.280	432.193
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-360.632	-325.275
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-313.797	-293.189
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.334	-15.179
7.02.04	Outros	-32.501	-16.907
7.02.04.01	Despesas comerciais	-32.501	-16.907
7.03	Valor Adicionado Bruto	118.648	106.918
7.04	Retenções	-6.265	-1.171
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.265	-1.171
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	112.383	105.747
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	14.380	22.407
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.398	4.518
7.06.02	Receitas Financeiras	8.692	11.014
7.06.03	Outros	4.290	6.875
7.06.03.01	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	8.167	6.610
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	2.617	798
7.06.03.03	Outras receitas (despesas)	-6.494	-533
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	126.763	128.154
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	126.763	128.154
7.08.01	Pessoal	20.094	15.546
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.676	11.344
7.08.01.04	Outros	5.418	4.202
7.08.01.04.01	Remuneração da administração	5.418	4.202
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.719	20.167
7.08.02.01	Federais	10.719	20.167
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.781	13.664
7.08.03.01	Juros	11.899	13.379
7.08.03.02	Aluguéis	1.882	285
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	82.169	78.777
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.582	3.740
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	70.587	75.037

Comentário do Desempenho

São Paulo, 12 de novembro de 2021 – a You Inc Incorporadora e Participações S.A. – You,Inc (B3: YOU3), líder em imóveis compactos na cidade de São Paulo, anuncia os seus resultados consolidados para o terceiro trimestre de 2021 (3T21). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em reais (R\$).

DESTAQUES DO PERÍODO:

- **Vendas Brutas totalizam R\$ 211 milhões no trimestre, atingindo R\$ 609 milhões nos 9M21 (+25,3% vs. 9M20)**
- **Estoque pronto no fim do trimestre de R\$ 74 milhões, 8% do estoque total da Companhia**
- **2 empreendimentos lançados no trimestre com VSO de 48,3%. Nos 9M21 os lançamentos somam R\$ 515 milhões com VSO de 50,4%**
- **Margem bruta (ex-financejamento) de 36,7% nos 9M21 e Margem REF de 32,8%**
- **Lucro Líquido de R\$ 25,5 milhões no trimestre com Margem Líquida de 15,4%, atingindo R\$ 82,2 milhões nos 9M21 (+4,3% vs. 9M20)**
- **ROE LTM atinge 48,3% no 3T21**
- **Aquisição de terreno em Moema com VGV potencial de R\$ 130 milhões**

EVENTOS SUBSEQUENTES:

- Lançamento do empreendimento Sergipe Boutique Apartments by You,Inc, em Higienópolis, com VGV de R\$ 129 milhões
- Contratação de um empréstimo junto ao Banco Bradesco S.A no valor de R\$ 3 milhões
- Contratação de empréstimo junto ao Banco Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 7 milhões, pela empresa Bariloche SPE Empreendimento Imobiliário Ltda, para aquisição de um lote de terreno em formação no bairro de Pinheiros

Relações com Investidores

Abrão Muszkat
CEO

Bruno Vasques
CFO

David Leon Rubinsohn
DRI

Contatos RI:

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

Comentário do Desempenho**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

O terceiro trimestre na You,inc foi de continuidade na execução do nosso planejamento, lançando o que estava previsto no calendário e com vendas em patamares saudáveis, atingindo uma velocidade de vendas consolidada de 38,4% no ano, levando nosso nível de estoque pronto para R\$ 74 milhões, apenas 8% do estoque total – mesmo em um período marcado pelo arrefecimento no setor imobiliário em geral, com o aumento do volume de lançamentos desproporcional ao aumento tímido do volume de vendas líquidas no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior.

Apesar do cenário macroeconômico de alta dos insumos, da inflação e dos juros, os bons resultados alcançados no trimestre vieram da soma de três fatores: i) o sucesso dos dois lançamentos realizados no trimestre – PUQ Perdizes e Maceió 88, que somam R\$ 202 milhões de VGV – e que atingiram a excelente velocidade de vendas de 48,3%; ii) o bom volume de vendas de empreendimentos remanescentes, que somam R\$ 113 milhões e iii) a margem bruta de 34,7% (36,5% ex-financiamento), mantida pela resiliência dos nossos produtos, pela proteção do aumento de custos dado o modelo de contratação de obra de preço máximo garantido e pelo aumento do INCC em projetos em estágio avançado.

Nesse contexto, apresentamos nos 9M21 um lucro líquido consolidado de R\$ 82,2 milhões e margem líquida de 17,1%, resultado da boa execução da estratégia de longo prazo da Companhia, que também é refletida no aumento contínuo do lucro líquido da Controladora, que soma R\$ 11,6 milhões no ano – resultado que vem do crescimento contínuo da participação da You,inc nos projetos, que já representa 95% no VGV total lançado no ano e 70% das vendas líquidas de 2021, que teve aumento de 72,4% no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

Como parte do planejamento estratégico, pela primeira vez ao longo dos 12 anos da Companhia, possuímos no *pipeline* tipologia inédita acima de 100m² em empreendimentos de luxo e alto padrão, em localizações *premium* da cidade que atuamos. A aquisição no trimestre de um terreno em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, com VGV potencial de R\$ 130 milhões, consolida essa estratégia. Assim, chegamos ao fim de setembro com 50% do land bank representado por esse segmento de atuação.

A You,inc, ganhadora pela primeira vez do Prêmio Master Imobiliário, considerado o maior prêmio do setor, e reconhecida no Valor 1000 como 4ª empresa do setor no indicador de rentabilidade, mais uma vez saindo à frente e quebrando paradigmas. Com a força da nossa marca, e a flexibilidade na captura recorrente de boas oportunidades do mercado, continuaremos trazendo bons resultados para a Companhia e nossos acionistas.

Abrão Muszkat

CEO

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	4T20	1T21	2T21	3T21	vs. 2T21 (%)	9M20	9M21	Var. YoY (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	203.596	141.131	172.476	165.673	-3,9%	432.194	479.280	10,9%
Lucro Bruto	98.719	49.092	58.945	57.446	-2,5%	139.005	165.483	19,0%
Margem Bruta (%)	48,5%	34,8%	34,2%	34,7%	0,5 p.p	32,2%	34,5%	2,4 p.p
Margem Bruta Ex-Financiamentos (%)	50,3%	37,7%	36,0%	36,5%	1,4%	35,4%	36,7%	1,3 p.p
EBITDA Ajustado	66.324	31.489	41.806	34.252	-18,1%	106.637	107.547	0,9%
Margem EBITDA Ajustado (%)	32,6%	22,3%	24,2%	20,7%	-14,7%	24,7%	22,4%	-2,2 p.p
Lucro Líquido	58.688	24.778	31.890	25.501	-20,0%	78.777	82.169	4,3%
Margem Líquida (%)	28,8%	17,6%	18,5%	15,4%	-3,1 p.p	18,2%	17,1%	-1,1 p.p
ROE anualizado (%)	57,1%	28,8%	36,1%	30,8%	-5,3 p.p	65,6%	30,8%	-34,8 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	42,2%	48,7%	54,3%	48,3%	-6,0 p.p	25,6%	48,3%	22,7 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	469.762	490.229	560.494	617.765	10,2%	386.958	617.765	59,6%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	158.371	165.748	187.362	202.472	8,1%	121.441	202.472	66,7%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	33,7%	33,8%	33,4%	32,8%	-0,7 p.p	31,4%	32,8%	1,4 p.p
Dívida Líquida	200.730	181.859	199.542	220.609	10,6%	176.540	220.609	25,0%
Dívida líquida (Ex-SFH)	88.371	82.403	119.273	128.644	7,9%	91.786	128.644	40,2%
Patrimônio líquido	322.747	260.579	287.936	262.803	-8,7%	283.737	262.803	-7,4%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido (%)	62,2%	69,8%	69,3%	83,9%	14,6 p.p	62,2%	83,9%	21,7 p.p
Ativos Totais	1.129.354	1.112.523	1.187.421	1.192.824	0,5%	939.293	1.192.824	27,0%
Geração de Caixa	-10.688	-18.871	17.641	21.109	19,7%	61.418	19.879	-67,6%
Vendas (R\$ mil)	4T20	1T21	2T21	3T21	vs. 2T21 (%)	9M20	9M21	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	293.278	167.699	230.724	210.777	-8,6%	486.307	609.201	25,3%
Vendas Contratadas (% You)	175.013	93.065	168.101	156.145	-7,1%	239.738	417.311	74,1%
Número de Unidades Vendidas (un.)	517	269	445	444	-0,2%	941	1.158	23,1%
VGv Distratado (100%)	10.239	18.117	16.360	11.556	-29,4%	39.565	46.033	16,3%
VGv Distratado (% You)	3.745	7.753	7.422	6.309	-15,0%	10.080	21.484	113,1%
Vendas Líquidas (100%)	283.039	149.582	214.365	199.221	-7,1%	446.743	563.168	26,1%
Vendas Líquidas (% You)	171.269	85.311	160.680	149.836	-6,7%	229.658	395.827	72,4%
VSO Consolidada (%)	22,9%	15,7%	19,0%	17,8%	-1,3 p.p	43,5%	38,4%	-5,1 p.p
VSO Lançamentos (%)	33,6%	NA	41,1%	48,3%	7,2 p.p	58,4%	50,4%	-7,9 p.p
Entregas	4T20	1T21	2T21	3T21	vs. 2T21 (%)	9M20	9M21	Var. YoY (%)
VGv Entregue (100%) (R\$ mil)	96.607	157.181	-	132.412	-	467.144	289.593	-38,0%
VGv Entregue (% You) (R\$ mil)	11.774	117.886	-	33.781	-	67.598	151.667	124,4%
Número de Empreendimentos Entregues (un.)	1	1	-	1	-	5	2	-60,0%
Número de Unidades Entregues (un.)	143	388	-	216	-	801	604	-24,6%
Lançamentos	4T20	1T21	2T21	3T21	vs. 2T21 (%)	9M20	9M21	Var. YoY (%)
Número de Empreendimentos Lançados (un.)	5	-	3	2	-33,3%	3	5	66,7%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%) (R\$ mil)	556.000	-	312.709	202.078	-35,4%	372.190	514.787	38,3%
VGv Potencial dos Lançamentos (% You) (R\$ mil)	401.683	-	296.852	190.339	-35,9%	310.752	487.191	56,8%
Número de Unidades Lançadas (un.)	1.161	-	615	443	-28,0%	743	1.058	42,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	46.953	-	25.979	13.441	-48,3%	26.615	39.420	48,1%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	12.042	-	11.894	15.035	26,4%	13.984	13.209	-5,5%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/un.)	486.987	-	501.623	429.658	-14,3%	500.928	471.490	-5,9%
Terrenos (R\$ mil)	4T20	1T21	2T21	3T21	vs. 2T21 (%)	9M20	9M21	Var. YoY (%)
Land Bank (100%)	1.878.595	1.934.334	1.783.903	1.711.616	-4,1%	2.355.581	1.711.616	-27,3%

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No trimestre, realizamos o lançamento de dois novos empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 202 milhões, ambos em localizações *premium* de São Paulo.

Em meados de agosto lançamos o PUQ Perdizes (VGV de R\$ 78 milhões) com unidades de studios e 1 dormitório, localizado a 50 metros da PUC - uma das mais tradicionais universidades de São Paulo, e que atualmente encontra-se 95% vendido.

O segundo empreendimento do trimestre, Maceió 88 (VGV de R\$ 124 milhões), foi lançado no último dia de setembro em Higienópolis, região carente de novos lançamentos desde 2015. Com unidades de studios e 1 dormitório com pé-direito de 3,60 metros, o produto reforça o sucesso da tipologia com solução inovadora, que já não possui nenhuma unidade em estoque na Companhia.



PUQ Perdizes



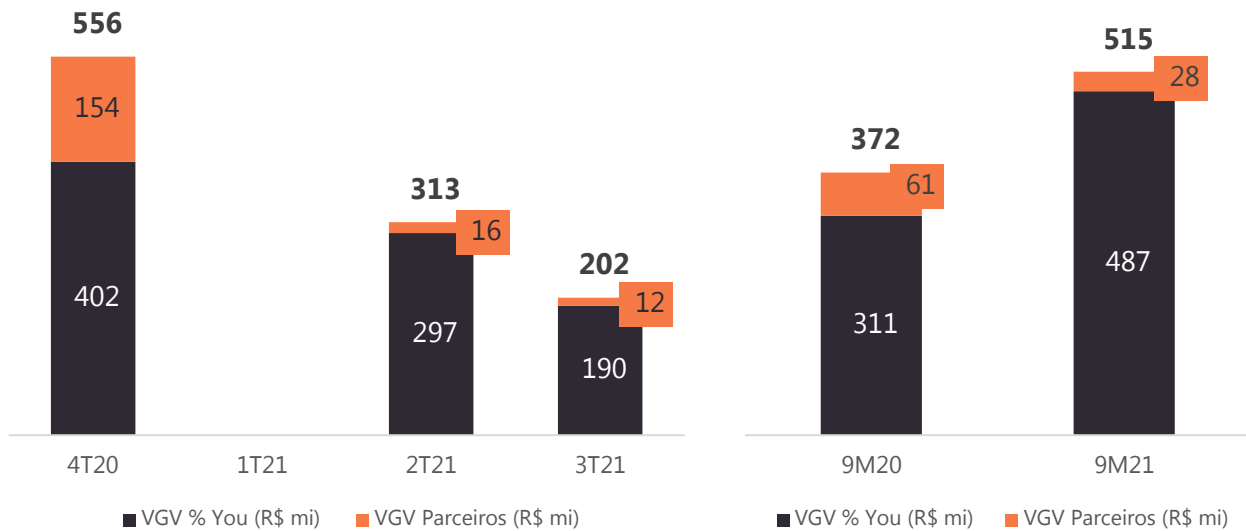
Maceió 88

EMPREENHIMENTO	BAIRRO	DATA DE LANÇAMENTO	VGV Total (R\$ mil)	VGV % You (R\$ mil)	Área privativa (m²)	Unidades	Valor médio da unidade (R\$ mil)
DNA Vila Mariana by You,inc	Vila Mariana	22/mai	100.647	100.647	7.827	143	704
Pinheiros HY bu You,inc	Pinheiros	19/jun	79.287	63.430	6.520	219	362
Praça Saúde by You,inc	Saúde	26/jun	132.775	132.775	11.632	253	525
TOTAL 2T21			312.709	296.852	25.979	615	
PUQ Perdizes	Perdizes	14/ago	78.261	66.522	6.520	209	374
Maceió 88	Higienópolis	30/set	123.817	123.817	6.921	234	529
TOTAL 3T21			202.078	190.339	13.441	443	
TOTAL 9M21			514.787	487.191	39.420	1.058	

Chegamos ao final do terceiro trimestre do ano com 5 empreendimentos lançados, totalizando VGV de R\$ 515 milhões, 38% acima do mesmo período do ano anterior – 57% considerando o crescimento do % da Companhia, e com VSO de lançamentos de 50,4%.

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

Comentário do Desempenho

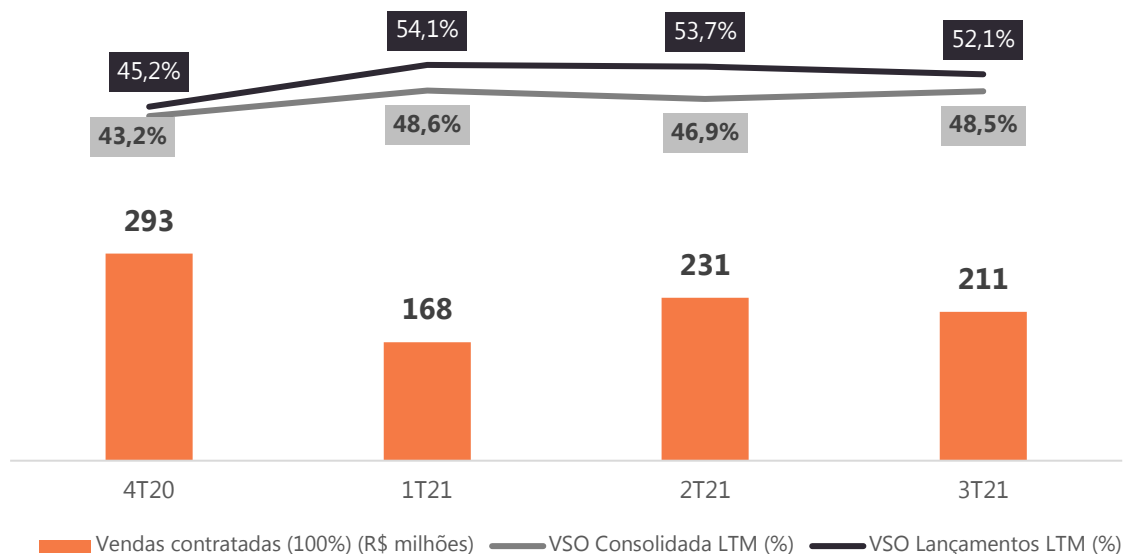


Como evento subsequente, lançamos no dia 6 de novembro o empreendimento Sergipe Boutique Apartments by You,Inc, em Higienópolis, com VGV de R\$ 129 milhões.

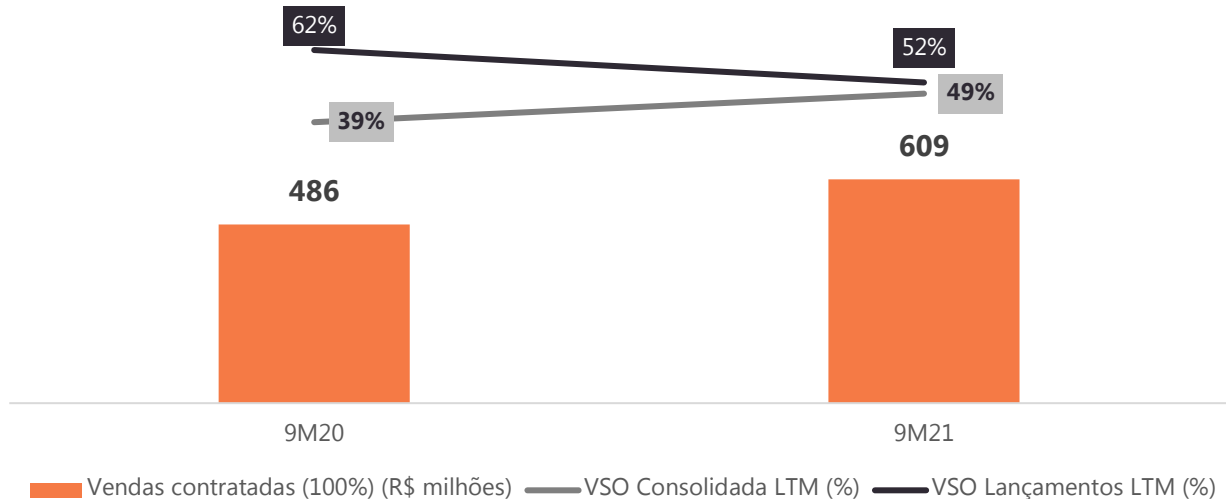
VENDAS BRUTAS

No 3º trimestre, as vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 211 milhões, somando R\$ 609 milhões nos 9M21, crescimento de 25,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

No trimestre, registramos VSO consolidada de 17,8% e VSO de lançamento de 48,3%. No gráfico abaixo, podemos observar o volume de vendas brutas nos últimos trimestres e as VSOs dos últimos doze meses.



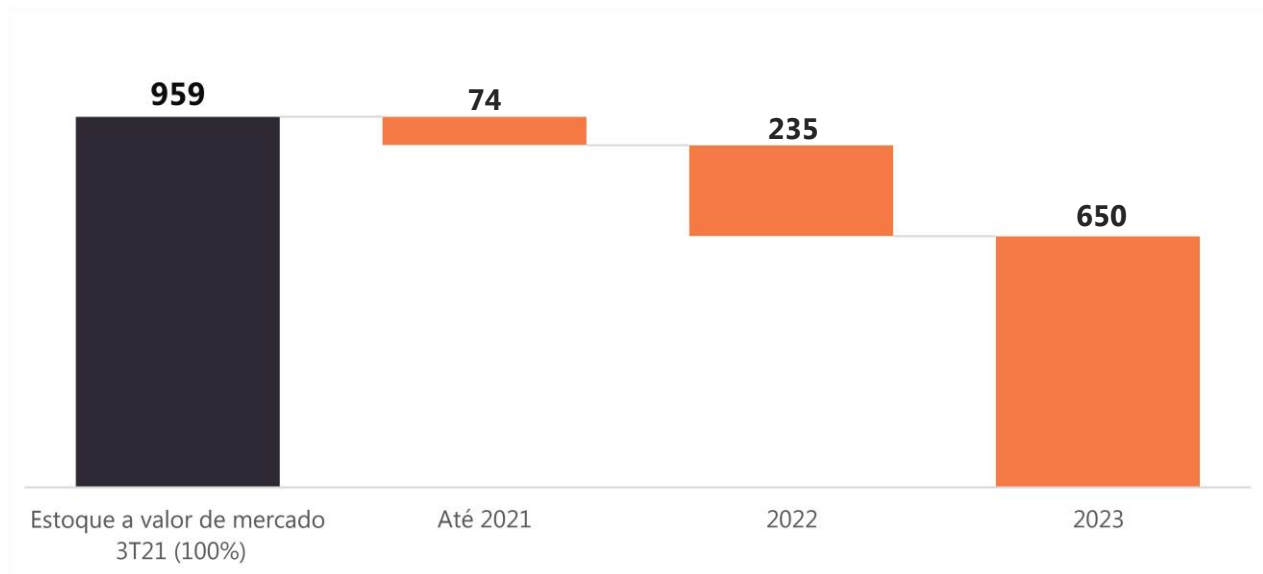
Comentário do Desempenho



ESTOQUE

O estoque encerrou o 3º trimestre em R\$ 959 milhões em valor potencial de vendas (100%) – R\$ 695 milhões no % You – o que representa 13 meses de vendas considerando o ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

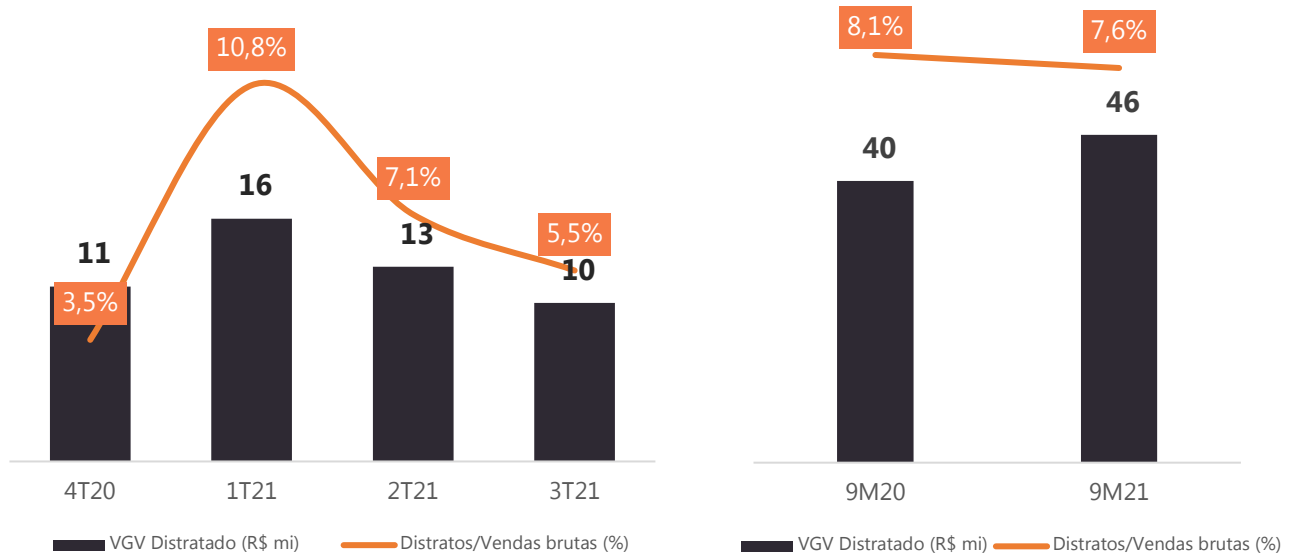
No gráfico abaixo, o *breakdown* do estoque pelo ano de previsão de conclusão, chamando atenção para o baixo volume de estoque pronto, representando apenas 8% do total, incluindo o estoque do re-lançamento realizado em agosto do Neo Home Studios Barcelona, após revisitarmos a vocação do produto de hotel para studios.



DISTRATOS

No trimestre, os distratos totalizaram R\$ 12 milhões, representando 5,5% das vendas brutas. Em ambas as comparações dos períodos (QoQ e YoY), o indicador de distratos sobre vendas brutas apresentou melhora, reforçando a boa confiança do consumidor e a resiliência dos produtos You,inc.

Comentário do Desempenho



Distratos	4T20	1T21	2T21	3T21	vs. 2T21 (%)	9M20	9M21	Var. YoY (%)
Vendas contratadas brutas (100%) (R\$ mil)	293.278	167.699	230.724	210.777	-8,6%	486.307	609.201	25,3%
VGV Distratado (R\$ mil)	10.239	18.117	16.360	11.556	-29,4%	39.565	46.033	16,3%
Vendas líquidas (R\$ mil)	283.039	149.582	214.365	199.221	-7,1%	446.743	563.168	26,1%
Distratos/Vendas brutas (%)	3,5%	10,8%	7,1%	5,5%	-1,6 p.p	8,1%	7,6%	-0,6 p.p

TERRENOS (LAND BANK)

No 3º trimestre houve a aquisição de 1 terreno, com valor potencial de vendas de R\$ 130 milhões e, com os 2 lançamentos realizados no período, ao final de setembro o VGV potencial do land bank da You,Inc atingiu R\$ 1,7 bilhão.

O terreno adquirido está localizado em Moema, com um projeto que já reflete a estratégia complementar da Companhia, em linha com a demanda dos clientes e das regiões que atuamos, de lançar produtos de luxo com tipologias acima de 100m² e ticket médio acima de R\$ 2 milhões.

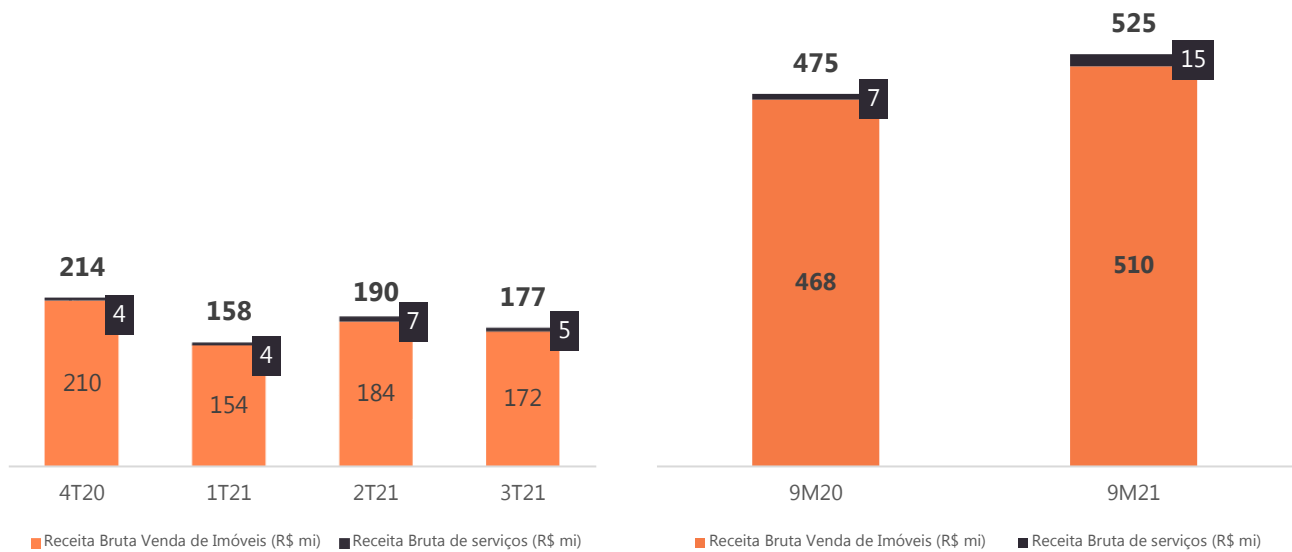
Do nosso land bank atual, terrenos que se enquadram nessa estratégia já representam 50% do VGV potencial, divididos em quatro projetos.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,Inc atingiu R\$ 177 milhões, totalizando R\$ 525 milhões nos 9M21, crescimento de 10,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 166 milhões no trimestre, recuando 4% em relação ao 2T21.

Comentário do Desempenho



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

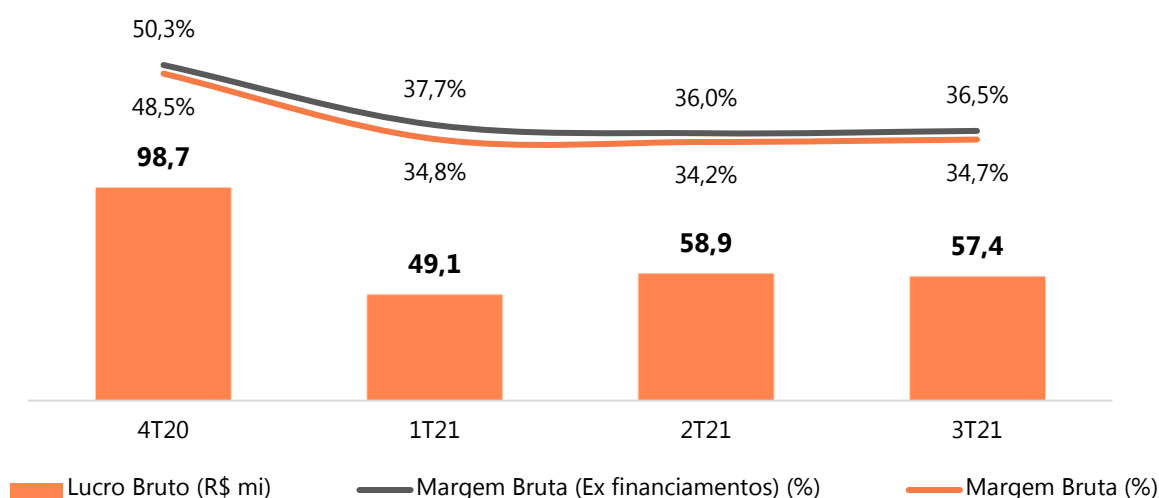
Receita Reconhecida por ano de Lançamento								
Ano de Lançamento (R\$ milhões)	4T20		1T21		2T21		3T21	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Até 2014	0,0	-	1,8	1%	0,0	0%	0,0	0%
2015	4,8	2%	5,2	3%	4,2	2%	4,6	3%
2016	16,3	8%	19,5	13%	9,7	5%	2,7	2%
2017	54,0	26%	22,4	15%	18,0	10%	7,5	4%
2018	30,1	14%	23,0	15%	27,6	15%	23,2	13%
2019	27,1	13%	39,4	25%	47,4	26%	59,9	35%
2020	77,9	37%	43,1	28%	28,4	15%	22,8	13%
2021	0,0	0%	0,0	0%	48,5	26%	51,0	30%
Total	210,2	100%	154,4	100%	183,7	100%	171,5	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre, o Lucro Bruto totalizou R\$ 57,4 milhões, recuando 2,5% na comparação trimestral, mas com expansão de 19% na comparação dos 9M21 vs. 9M20. A Margem Bruta Ex-Financiamentos atingiu 36,5% e a Margem Bruta alcançou 34,7% no período.

O aumento observado do lucro bruto nos 9M21 é resultado do INCC em projetos com estágio avançado, bem como da performance de vendas no período. Além disso, o modelo de contratação de obra praticado (preço máximo garantido) ainda garante um ciclo de resultado minimizando o impacto do aumento do preço das commodities, contribuindo para que a margem permaneça em patamares saudáveis, também observado na Margem REF de 32,8%.

Comentário do Desempenho



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

Referente ao 3T21 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	165,7	617,8	936,9
CPV	(108,2)	(415,3)	(604,3)
Construção e Terrenos	(105,2)	(415,3)	(599,8)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(3,0)	-	(4,5)
Lucro Bruto	57,4	202,5	332,6
Margem Bruta (%)	34,7%	32,8%	35,5%
Margem Bruta (%) ex-financeiros	36,5%	32,8%	36,0%

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

Custo a Incorrer 3T21 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2021	46,3	31,9	78,2
2022	239,2	165,1	404,2
2023	127,4	87,9	215,3
2024	2,3	1,6	3,9
Total	415,2	286,5	701,7

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 26,6 milhões, somando R\$ 69,4 milhões nos nove meses. O detalhamento encontra-se a seguir:

Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	4T20	1T21	2T21	3T21
Comerciais	(13.758)	(9.191)	(11.397)	(11.913)
Gerais e Administrativas	(17.604)	(15.142)	(11.564)	(14.293)
Provisões para distrato e contingências	445	(476)	(203)	(897)
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.456)	2.712	2.483	493
Despesas Operacionais	(36.373)	(22.097)	(20.681)	(26.610)
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>17,9%</i>	<i>15,7%</i>	<i>12,0%</i>	<i>16,1%</i>

Despesas Comerciais:

No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 11,9 milhões, resultado dos investimentos em mídias digitais e em campanhas promocionais para fomentar a venda de estoques e lançamentos, com divulgação em televisão e jornais de grande circulação.

Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 14,3 milhões no trimestre, em linha com a média dos últimos períodos. Nos 9M21, o G&A totalizou R\$ 41 milhões, representando 8,6% da receita líquida, redução de 1,9 p.p. em relação ao indicador dos 9M20.

Outras Despesas (Receitas) Operacionais:

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

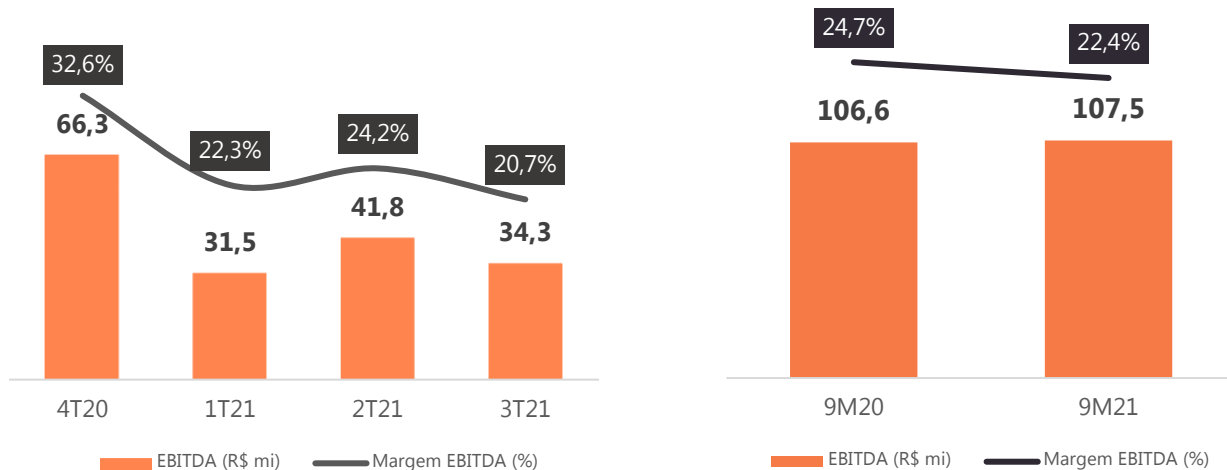
Outras Despesas (R\$ mil)	4T20	1T21	2T21	3T21
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	7.009	3.436	3.558	1.173
Outros resultados com investimentos	(14.558)	2.559	(873)	931
Resultado de equivalência patrimonial	(233)	126	1.265	7
Outras receitas (despesas)	2.326	(3.409)	(1.467)	(1.618)
Outras despesas operacionais	(5.456)	2.712	2.483	493

EBITDA

Como consequência dos fatores expostos, no trimestre, o EBITDA da You,Inc totalizou R\$ 34,3 milhões, resultando em uma margem EBITDA de 20,7%. No período comparativo dos nove meses, houve uma expansão de 0,9%, com o EBITDA atingindo R\$ 107,5 milhões.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:

Comentário do Desempenho



Conciliação EBITDA (R\$ mil)	4T20	1T21	2T21	3T21
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	61.258	27.770	35.868	29.250
(+) Resultado Financeiro	1.088	-775	2.396	1.586
(+) Depreciação e Amortização	314	341	396	406
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	3.664	4.153	3.146	3.010
EBITDA	66.324	31.489	41.806	34.252
Margem EBITDA (%)	32,6%	22,3%	24,2%	20,7%

RESULTADO FINANCEIRO

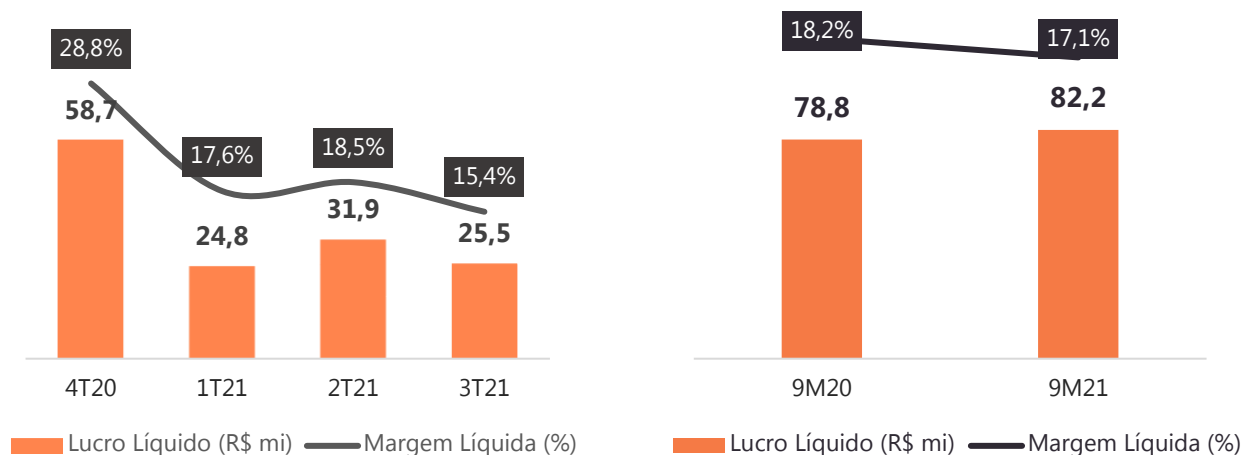
No trimestre, o Resultado Financeiro atingiu R\$ 1,6 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Resultado Financeiro (R\$ mil)	4T20	1T21	2T21	3T21
Despesas Financeiras	(8.022)	(7.164)	(8.022)	(7.022)
Juros de empréstimos	(5.946)	(5.690)	(5.896)	(5.410)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.675)	(1.266)	(1.775)	(1.143)
Despesas bancárias	(70)	(86)	(84)	(70)
Outras despesas financeiras	(331)	(122)	(267)	(399)
Receitas Financeiras	3.270	3.786	2.480	2.426
Rendimento de aplicações financeiras	446	389	903	1.287
Variação monetária, juros e multa por atraso	1.570	2.522	886	168
Outras receitas financeiras	1.254	875	691	971
Despesas Financeiras Líquidas	(4.752)	(3.378)	(5.542)	(4.596)
Despesas apropriadas ao custo	3.664	4.153	3.146	3.010
Resultado Financeiro	(1.088)	775	(2.396)	(1.586)

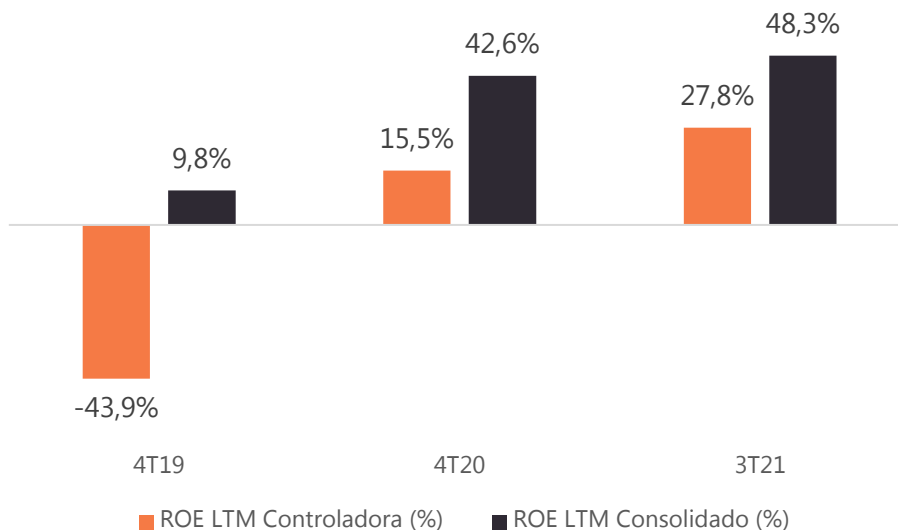
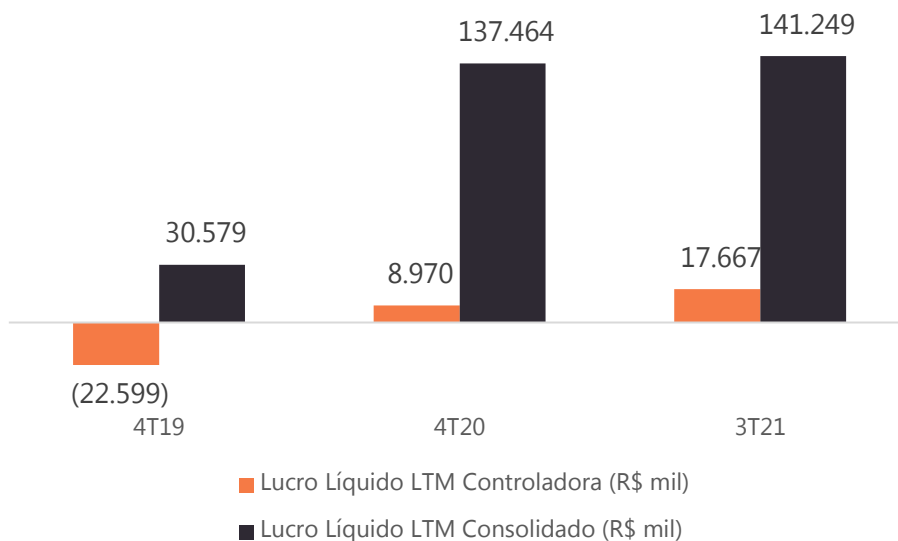
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No período, o Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 25,5 milhões, com Margem Líquida de 15,4% no trimestre. No acumulado dos nove meses, o Lucro Líquido soma R\$ 82,2 milhões, 4,3% maior em relação ao mesmo período do ano passado.

Comentário do Desempenho



No comparativo dos 12 meses o resultado da Companhia reflete a execução da estratégia de longo prazo de aumento da rentabilidade e do aumento da participação nos projetos, observando o Lucro Líquido na Controladora:



Comentário do Desempenho



ESTRUTURA FINANCEIRA

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 125,7 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 346,3 milhões, dos quais R\$ 153,8 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH) e R\$ 95,2 milhões referem-se ao saldo de CRIs nos projetos, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem e o valor de recebíveis de unidades concluídas em 30 de setembro de 2021:

Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	153.804	44,4%
CRI/CCB - Projetos	95.175	27,5%
Debêntures Corporativas	88.429	25,5%
Outras Dívidas Corporativas	8.866	2,6%
Dívida Bruta	346.274	100,0%
Caixa e Disponibilidades	125.665	
Dívida Líquida	220.609	
Patrimônio Líquido	262.803	
Dívida Líquida / PL	83,9%	

GERAÇÃO DE CAIXA

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021 houve a emissão do CRI para aquisição do terreno em Moema. Abaixo, segue a evolução da geração de caixa dos últimos trimestres.

Cash Burn	4T20	1T21	2T21	3T21
Dívida Líquida Inicial	211,4	200,7	181,9	199,5
Dívida Líquida Final	200,7	181,9	199,5	220,6
Cash Burn	-10,7	-18,9	17,6	21,1
Dividendos	-	-	-	-
Cash Burn (ex-dividendos)	-10,7	-18,9	17,6	21,1

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o trimestre com R\$ 10,4 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse dos bancos (financiamento para o cliente).

O Contas a Receber Apropriado (R\$ 338,2 milhões) apresentou aumento de R\$ 19,4 milhões em relação ao 2T21. O Contas a Receber não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 980 milhões (Contas a Receber Apropriado mais o Contas a Receber a Apropriar no Balanço Patrimonial), R\$ 599 milhões serão recebidos durante o período de

Comentário do Desempenho



construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e a parcela de R\$ 381 milhões teria o seguinte cronograma de recebimento considerando a data da entrega dos empreendimentos:

Expectativa de Recebimento (R\$ milhões)			
Ano	Durante o período de obras	Após o período de obras	Contas a Receber Total
2021	142,1	79,2	221,3
2022	338,4	152,1	490,5
2023	115,2	148,2	263,4
2024	3,6	1,2	4,8
Total	599,3	380,7	980,0

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

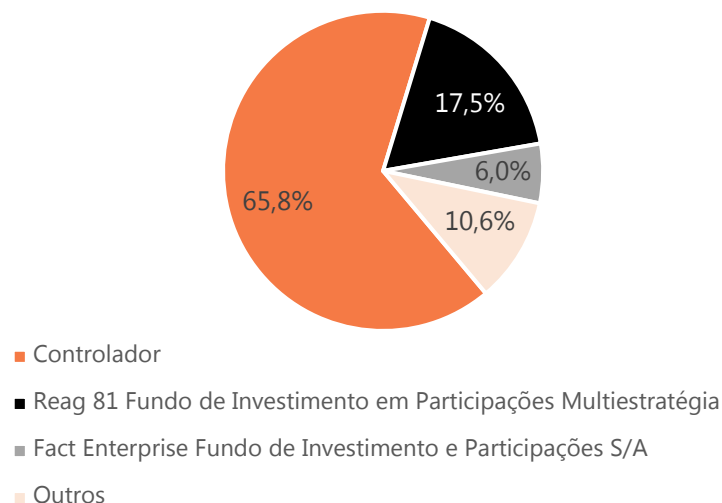
Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente ou repassados para os bancos (financiamento para o cliente).

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 11 de novembro de 2021 a Companhia realizou a contratação de um empréstimo junto ao Banco Bradesco S.A no valor de R\$3.000.000,00 com vencimento em 11 de dezembro de 2022.

Em 11 de outubro de 2021 a empresa Bariloche SPE Empreendimento Imobiliário Ltda, realizou a contratação de empréstimo junto ao Banco Itaú Unibanco S.A no valor de R\$7.000.000,00 (Sete milhões de reais) com vencimento em 11 de janeiro de 2022. A contratação foi realizada para aquisição de um lote de terreno em formação no bairro de Pinheiros.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



(em 30/09/2021, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% em 30/10/2020 – fonte: B3)

Comentário do Desempenho



ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T20	1T21	2T21	3T21	9M20	9M21
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	213.836	158.206	190.402	176.506	474.530	525.114
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	203.596	141.131	172.476	165.673	432.193	479.280
Incorporação e revenda de imóveis	210.246	154.432	183.721	171.597	467.526	509.750
Prestação de serviços	3.590	3.774	6.681	4.909	7.004	15.364
Deduções da Receita Bruta	(10.240)	(17.075)	(17.926)	(10.833)	(42.337)	(45.834)
Custo incorrido das vendas realizadas	(104.877)	(92.039)	(113.531)	(108.227)	(293.189)	(313.797)
Lucro Bruto	98.719	49.092	58.945	57.446	139.004	165.483
<i>Margem Bruta</i>	<i>48,5%</i>	<i>34,8%</i>	<i>34,2%</i>	<i>34,7%</i>	<i>32,2%</i>	<i>34,5%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>50,3%</i>	<i>37,7%</i>	<i>36,0%</i>	<i>36,5%</i>	<i>35,4%</i>	<i>36,7%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(43.382)	(22.223)	(21.946)	(26.617)	(54.259)	(70.786)
Comerciais	(13.758)	(9.191)	(11.397)	(11.913)	(16.907)	(32.501)
Gerais e Administrativas	(15.259)	(13.796)	(9.987)	(13.374)	(37.933)	(37.157)
Remuneração da Administração	(1.900)	(1.822)	(1.780)	(1.816)	(4.202)	(5.418)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(12.465)	2.586	1.218	486	4.783	4.290
Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	55.337	26.869	36.999	30.829	84.745	94.697
Resultado das Participações Societárias	7.009	126	1.265	7	6.610	1.398
Resultado Financeiro	(1.088)	775	(2.396)	(1.586)	(2.365)	(3.207)
Despesas Financeiras	(4.359)	(3.010)	(4.877)	(4.012)	(13.379)	(11.899)
Receitas Financeiras	3.271	3.785	2.481	2.426	11.014	8.692
Lucro antes do IRPJ e CSLL	61.258	27.770	35.868	29.250	88.990	92.888
IRPJ e CSLL	(2.569)	(2.992)	(3.978)	(3.749)	(10.213)	(10.719)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritá	58.688	24.778	31.890	25.501	78.777	82.169
Participação de minoritários	(53.457)	(23.404)	(25.676)	(21.507)	(75.037)	(70.587)
Lucro Líquido do Exercício	5.231	1.374	6.214	3.994	3.740	11.582
<i>Margem Líquida</i>	<i>2,6%</i>	<i>1,0%</i>	<i>3,6%</i>	<i>2,4%</i>	<i>0,9%</i>	<i>2,4%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>28,8%</i>	<i>17,6%</i>	<i>18,5%</i>	<i>15,4%</i>	<i>18,2%</i>	<i>17,1%</i>

Comentário do Desempenho



ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

ATIVO (R\$ 000)	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021
Caixa e equivalentes de caixa	103.978	100.337	114.849	125.665
Caixa restrito	18.066	18.169	18.311	18.541
Contas a receber de clientes	220.612	186.407	238.020	256.640
Estoque de imóveis a comercializar	510.052	514.498	567.634	565.899
Partes relacionadas	-	-	-	-
Adiantamentos diversos	7.162	6.694	7.390	7.733
Impostos diferidos a recuperar	834	3.101	2.355	3.127
Impostos a recuperar	-	-	-	-
Despesas antecipadas	5.463	9.558	11.151	9.739
Outros créditos	2.058	1.800	2.699	3.513
Ativo Circulante	868.225	840.564	962.409	990.857
Contas a receber de clientes	129.708	141.412	80.755	81.600
Créditos com Coligadas	107.121	110.243	120.309	92.817
Despesas antecipadas	4.161	1.600	1.772	1.448
Outros créditos	1.902	12	12	779
Investimentos em controladas coligadas	6.179	6.304	7.570	8.793
Imobilizado	11.918	12.260	14.478	16.425
Intangível	140	128	116	105
Ativo Não Circulante	261.129	271.959	225.012	201.967
Total do Ativo	1.129.354	1.112.523	1.187.421	1.192.824

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021
Fornecedores	40.273	35.718	38.307	38.483
Empréstimos e financiamentos	26.874	32.805	6.852	29.839
Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.727	11.468	9.730	4.303
Impostos, taxas e contribuições a recolher	3.803	3.365	4.364	4.245
Provisões sociais	2.475	2.956	2.481	3.588
Obrigações com Coligadas	58.055	121.641	3.809	8.622
Conta corrente de consórcios	34.255	36.059	38.466	36.752
Adiantamento de clientes	105.659	119.334	170.827	199.313
Impostos e contribuições diferidos	5.884	4.379	5.736	5.779
Demais contas	14.950	12.215	6.695	6.011
Passivo Circulante	297.955	379.940	287.267	336.935
Empréstimos e financiamentos	277.834	249.391	305.492	316.435
Impostos e contribuições diferidos	5.184	5.655	3.230	3.264
Adiantamento de clientes	98.130	98.930	167.261	156.726
Conta corrente de consórcios	52.962	49.141	49.850	53.164
Obrigações com Coligadas	66.969	60.774	78.799	55.263
Provisão para riscos	7.573	8.113	7.586	8.234
Passivo Exigível a Longo Prazo	508.652	472.004	612.218	593.086
Capital social	129.921	129.921	129.921	129.921
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Transações com Acionistas	(680)	(680)	(680)	(680)
Reservas de Capital	20.056	20.059	20.059	20.056
Lucros/Prejuízos Acumulados	(88.544)	(87.170)	(80.956)	(76.962)
Reserva de lucros	2	2	2	2
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da control:	57.780	59.157	65.371	69.362
Participação dos não controladores	264.967	201.422	222.565	193.441
Patrimônio Líquido	322.747	260.579	287.936	262.803
Passivo e Patrimônio Total	1.129.354	1.112.523	1.187.421	1.192.824

Comentário do Desempenho



ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA	4T20	1T21	2T21	3T21
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	61.257	27.771	35.867	29.250
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>				
Resultado de equivalência patrimonial	233	(126)	(1.265)	(7)
Ajuste a valor presente	-	87	(303)	1.624
Imposto de recolhimento diferido	-	(1.618)	(893)	(523)
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	21.407	6.341	(3.753)	3.229
Depreciações, amortizações e baixas	458	341	3.483	(2.681)
Baixa do valor residual de imobilizado	-	-	-	-
Provisão para riscos e reversões	(965)	540	(527)	648
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(7.009)	(3.436)	(3.558)	(1.173)
Outros resultados nos investimentos	14.558	(2.559)	873	(931)
Custos de emissão das debêntures	53	54	(741)	892
Constituição da provisão para distratos e PECLD	1.970	144	(42)	(1.833)
Rendimento de aplicações financeiras	(103)	103	142	230
Redução ao valor recuperável	-	-	-	(1.360)
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>				
Contas a receber de clientes	(9.819)	22.270	9.389	(19.256)
Estoque de imóveis a comercializar	(149.285)	(4.446)	(43.358)	15.046
Impostos a recuperar	(166)	(2.267)	746	(772)
Partes relacionadas	(15.058)	(2.631)	(39.785)	(18.723)
Outros créditos	(1.557)	2.148	(899)	(1.581)
Despesas antecipadas	(1.390)	(1.534)	(3.812)	3.783
Adiantamentos diversos	(2.876)	468	(696)	(343)
Fornecedores	14.420	(4.555)	2.589	176
Terrenos a pagar	(19.326)	5.114	(1.738)	(5.427)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	(1.664)	916	1.252	662
Adiantamentos de clientes	36.960	14.475	119.824	17.951
Conta corrente de consórcios	62.611	(2.017)	3.116	1.600
Provisões sociais	(714)	481	(475)	1.107
Outras contas a pagar	(2.676)	(2.108)	(5.520)	(684)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	1.319	53.956	69.916	20.904
Juros pagos	(4.485)	(3.762)	(4.406)	(3.930)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.449)	(6.368)	(6.014)	(13.859)
Fluxo de Caixa Operacional	(10.934)	(10.130)	(10.420)	(17.789)
Aumento de capital de controladas	(7.350)	5.996	2.684	888
Redução de capital de controladas	-	-	-	-
Caixa restrito	16.915	(206)	(284)	(460)
Partes relacionadas	49.776	31.524	(44.712)	27.492
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(4.349)	(671)	(5.689)	745
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-
Fluxo de Caixa dos Investimentos	54.992	36.643	(48.001)	28.665
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>				
Custos de emissão das debêntures	-	-	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(43.332)	(51.965)	(109.678)	(27.384)
Redução de capital	(6.547)	(84.979)	16.912	(34.885)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integ:	48.965	3	2.992	(7.510)
<i>Partes relacionadas</i>				
Dividendos distribuídos	(62.097)	23.405	(49.812)	(8.239)
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	(20.144)	(84.110)	3.017	(20.964)
Aumento (Redução) do Caixa	25.233	(3.641)	14.512	10.816
Caixa Inicial	78.745	103.978	100.337	114.849
Caixa Final	103.978	100.337	114.849	125.665

Comentário do Desempenho



ANEXO 4 – NAV

ATIVO LÍQUIDO		30/09/2021
Disponibilidade e aplicações financeiras		125.665
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar		-346.274
Endividamento líquido		-220.609
Contas a receber de clientes on-balance		338.240
Contas a receber de clientes off-balance		630.887
Adiantamento de clientes		-356.039
Impostos sobre contas a receber de clientes		-24.524
Obrigações de construção de imóveis vendidos		-415.200
Contas a receber de clientes líquido		173.364
Unidades em estoque a valor de mercado		936.953
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque		-37.478
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque		-286.500
Estoque líquido		612.975
Estoque de terrenos		234.984
Dívida de terrenos		-4.303
Terrenos		230.681
Participação de minoritários on-balance		-193.441
Participação de minoritários off-balance		-207.825
Participação de minoritários		-401.266
Projetos consolidados por equivalência patrimonial		8.793
Projetos consolidados por equivalência patrimonial		8.793
Ativo líquido		403.938

Comentário do Desempenho



Sobre a Empresa

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

Fundou a **You,Inc** há 12 anos, uma empresa que tem como principais pilares: inovação, solidez, foco no cliente e inteligência de produto. Uma empresa líder de mercado no segmento de apartamentos compactos para a classe média-alta, próximos a eixos de mobilidade, em regiões premium da cidade de São Paulo.

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

Aviso Legal

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Companhia não prestaram durante o trimestre findo em 30 de junho de 2021 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Notas Explicativas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

**Informações contábeis intermediárias individuais e
consolidadas**

Em 30 de setembro de 2021

Notas Explicativas

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

**Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2021**

Conteúdo

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

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da **You Inc Incorporadora e Participações S.A. ("Companhia")**, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.



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



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

Notas ExplicativasBALANÇO PATRIMÔNIO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.438	7.007	125.665	103.978	Fornecedores		1.194	1.022	38.483	40.273
Caixa restrito	4	18.541	18.066	18.541	18.066	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	9.267	26.874	9.267	26.874
Contas a receber de clientes	5	-	-	256.640	220.612	Terrenos a pagar	14	-	-	4.303	5.727
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	565.899	510.052	Impostos, taxas e contribuições a recolher		38	189	4.245	3.803
Adiantamentos diversos		1.175	1.186	7.733	7.162	Provisões sociais		2.599	2.403	3.588	2.475
Impostos a recuperar		561	152	3.127	834	Adiantamentos de clientes	15	-	-	199.313	105.659
Despesas antecipadas	8	6.572	4.162	9.739	5.463	Impostos de recolhimento diferido	18	-	-	5.779	5.884
Outros créditos		249	474	3.513	2.058	Partes relacionadas	9	36.202	37.718	8.622	58.055
Total dos ativos circulantes		<u>35.536</u>	<u>31.047</u>	<u>990.857</u>	<u>868.225</u>	Conta corrente de consórcios	16	-	-	36.752	34.255
						Outras contas a pagar		539	1.113	6.011	14.950
NÃO CIRCULANTES						Total dos passivos circulantes		<u>49.839</u>	<u>69.319</u>	<u>316.363</u>	<u>297.955</u>
Contas a receber de clientes	5	-	-	81.600	129.708	NÃO CIRCULANTES					
Partes relacionadas	9	77.940	75.619	92.817	107.121	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	88.028	47.166	337.007	277.834
Despesas antecipadas	8	-	4.161	1.448	4.161	Provisão para patrimônio líquido negativo de contr	10	1.283	46	-	-
Outros créditos		12	12	779	1.902	Impostos de recolhimento diferido	18	-	-	3.264	5.184
Investimentos	10	165.630	153.569	8.793	6.179	Adiantamento de clientes	15	-	-	156.726	98.130
Imobilizado	11	2.484	2.663	16.425	11.918	Conta corrente de consórcios	16	-	-	53.164	52.962
Intangível		29	53	105	140	Partes relacionadas	9	73.063	91.843	55.263	66.969
Total dos ativos não circulantes		<u>246.095</u>	<u>236.077</u>	<u>201.967</u>	<u>261.129</u>	Provisão para riscos processuais	17	56	970	8.234	7.573
						Total dos passivos não circulantes		<u>162.430</u>	<u>140.025</u>	<u>613.658</u>	<u>508.652</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	20.1	129.921	129.921	129.921	129.921
						Reserva de capital - ágio na emissão de ações		20.056	20.056	20.056	20.056
						Transações de capital		(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
						Transações com acionistas	20	(680)	(680)	(680)	(680)
						Reserva legal		2	2	2	2
						Prejuízos acumulados		(76.962)	(88.544)	(76.962)	(88.544)
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		69.362	57.780	69.362	57.780
						Participação de não controladores		-	-	193.441	264.967
						Total do patrimônio líquido		<u>69.362</u>	<u>57.780</u>	<u>262.803</u>	<u>322.747</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>281.631</u>	<u>267.124</u>	<u>1.192.824</u>	<u>1.129.354</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>281.631</u>	<u>267.124</u>	<u>1.192.824</u>	<u>1.129.354</u>

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

Notas ExplicativasDEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020

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

	Nota explicativa	Controladora			
		01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	23	(7.483)	(26.824)	(4.080)	(24.046)
Despesas comerciais	23	(1.122)	(1.574)	(50)	(440)
Resultado de equivalência patrimonial	10	13.968	34.611	16.508	22.244
Outros resultados com investimentos	10	931	2.617	1.330	798
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	10	493	5.299	(1.475)	3.087
Outras receitas	9	(1.469)	1.355	4.096	5.985
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		5.318	15.484	16.329	7.628
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	23	1.016	2.042	310	2.078
Despesas financeiras	23	(2.340)	(5.944)	(1.460)	(4.822)
		(1.324)	(3.902)	(1.150)	(2.744)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		3.994	11.582	15.179	4.884
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	24	-	-	(248)	(1.144)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		3.994	11.582	14.931	3.740
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO					
Ações em circulação	20.2	32.317	32.317	32.317	32.317
Lucro básico e diluído por ação - R\$	20.2	0,12	0,36	0,46	0,12

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

Notas Explicativas

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Consolidado			
		01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020
RECEITA LÍQUIDA	22	165.673	479.280	185.553	432.193
CUSTO DE VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS	23	(108.227)	(313.797)	(126.377)	(293.189)
LUCRO BRUTO		57.446	165.483	59.176	139.004
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	23	(15.190)	(42.575)	(5.233)	(42.135)
Despesas comerciais	23	(11.913)	(32.501)	(6.583)	(16.907)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	10	1.173	8.167	2.520	6.610
Outros resultados com investimentos	10	931	2.617	1.330	798
Resultado de equivalência patrimonial	10	7	1.398	4.143	4.518
Outras receitas operacionais, líquidas		(1.618)	(6.494)	(177)	(533)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		30.836	96.095	55.176	91.355
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	24	2.426	8.692	2.148	11.014
Despesas financeiras	24	(4.012)	(11.899)	(5.205)	(13.379)
		(1.586)	(3.207)	(3.057)	(2.365)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		29.250	92.888	52.119	88.990
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	25	(3.749)	(10.719)	(4.043)	(10.213)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		25.501	82.169	48.076	78.777
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A					
Proprietários da controladora		3.994	11.582	14.931	3.740
Participação de não controladores		21.507	70.587	33.145	75.037

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 ABRANGENTE
 do 1º Trimestre de 2021 em comparação com o 1º Trimestre de 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	3.994	11.582	14.931	3.740	25.501	82.169	48.076	78.777
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>3.994</u>	<u>11.582</u>	<u>14.931</u>	<u>3.740</u>	<u>25.501</u>	<u>82.169</u>	<u>48.076</u>	<u>78.777</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A								
Proprietários da controladora					3.994	11.582	14.931	3.740
Participação de não controladores					21.507	70.587	33.145	75.037

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas

RECONSTITUIÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social subscrito	Transações de capital	Transações com os acionistas	Reserva de capital Ágio na emissão de ações	Reservas de lucros Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		129.918	(2.975)	(12.680)	20.047	2	-	(97.515)	36.797	267.185	303.982
Aumento e integralização de capital	20.1	3	-	-	9	-	-	-	12	-	12
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	-	9.349	9.349
Redução de capital social		-	-	-	-	-	-	-	-	(52.051)	(52.051)
Transações com acionistas		-	-	12.000	-	-	-	-	12.000	(2.800)	9.200
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	3.740	3.740	3.740	75.037	78.777
Distribuição de lucros	20.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(65.532)	(65.532)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020		<u>129.921</u>	<u>(2.975)</u>	<u>(680)</u>	<u>20.056</u>	<u>2</u>	<u>3.740</u>	<u>(93.775)</u>	<u>52.549</u>	<u>231.188</u>	<u>283.737</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		129.921	(2.975)	(680)	20.056	2	(13.628)	(88.544)	57.780	264.967	322.747
Aumento e integralização de capital	20.1	-	-	-	-	-	-	-	-	700	700
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	-	(5.215)	(5.215)
Redução de capital social		-	-	-	-	-	-	-	-	(102.952)	(102.952)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	11.582	11.582	11.582	70.587	82.169
Distribuição de lucros	20.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.646)	(34.646)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021		<u>129.921</u>	<u>(2.975)</u>	<u>(680)</u>	<u>20.056</u>	<u>2</u>	<u>(2.046)</u>	<u>(76.962)</u>	<u>69.362</u>	<u>193.441</u>	<u>262.803</u>

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

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas

FLUXO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	11.582	4.884	92.888	88.990
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	(34.611)	(22.244)	(1.398)	(4.518)
Ajuste a valor presente	-	-	1.408	(827)
Imposto de recolhimento diferido	-	-	(3.034)	635
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	5.772	4.101	5.817	4.101
Depreciações, amortizações e baixas	824	759	6.265	1.171
Provisão para riscos e reversões	(914)	(1.849)	661	1.483
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(5.299)	(3.087)	(8.167)	(6.610)
Outros resultados nos investimentos	(2.617)	(798)	(2.617)	(798)
Custos de emissão das debêntures	205	159	205	159
Constituição da provisão para distratos e PECLD	-	-	(1.731)	(1.306)
Rendimento de aplicações financeiras	475	(790)	475	(790)
Redução ao valor recuperável	-	-	(1.360)	2.109
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	-	12.403	(10.695)
Estoque de imóveis a comercializar	(243)	(626)	(32.758)	(12.403)
Impostos a recuperar	(409)	(1)	(2.293)	(292)
Partes relacionadas	(20.296)	(39.935)	(61.139)	(65.615)
Outros créditos	225	(82)	(332)	(394)
Despesas antecipadas	1.751	(7.233)	(1.563)	(7.255)
Adiantamentos diversos	11	(145)	(571)	(439)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	172	942	(1.790)	5.049
Terrenos a pagar	-	-	(1.424)	21.568
Impostos, taxas e contribuições a recolher	(151)	159	2.830	(1.363)
Adiantamentos de clientes	-	-	152.250	54.821
Conta corrente de consórcios	-	-	2.699	-
Provisões sociais	196	1.334	1.113	1.374
Outras contas a pagar	663	2.705	(8.939)	(2.996)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(42.664)	(61.747)	149.898	65.159
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(1.144)	(12.098)	(9.904)
Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	(4.323)	(3.813)	(26.241)	(17.025)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades operacionais	(46.987)	(66.704)	111.559	38.230
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Movimentações no capital de controladas	(41.525)	(44.044)	9.568	8.990
Redução de capital de controladas	27.090	10.996	-	-
Caixa restrito	(950)	1	(950)	1
Partes relacionadas	(2.321)	23.505	14.304	(7.793)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(621)	(1.333)	(10.737)	(2.589)
Dividendos recebidos de controladas	44.901	33.992	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	26.574	23.117	12.185	(1.391)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	101.028	15.000	229.083	156.872
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(79.184)	-	(189.027)	(126.182)
Redução de capital	-	-	(102.952)	(45.502)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	-	12	(4.515)	12
Partes relacionadas	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	(34.646)	(65.532)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	21.844	15.012	(102.057)	(80.332)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.431	(28.575)	21.687	(43.493)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	7.007	39.105	103.978	122.238
No fim do período	8.438	10.530	125.665	78.745
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.431	(28.575)	21.687	(43.493)

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

Notas Explicativas

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	1.355	5.985	479.280	432.193
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	-	-	(313.797)	(293.189)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(5.091)	(7.320)	(14.334)	(15.179)
Despesas comerciais	(1.574)	(440)	(32.501)	(16.907)
	(6.665)	(7.760)	(360.632)	(325.275)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(5.310)	(1.775)	118.648	106.918
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(824)	(759)	(6.265)	(1.171)
	(824)	(759)	(6.265)	(1.171)
VALOR ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(6.134)	(2.534)	112.383	105.747
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	34.611	22.244	1.398	4.518
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	5.299	3.087	8.167	6.610
Outros resultados nos investimentos	2.617	798	2.617	798
Outras receitas	(1.355)	-	(6.494)	(533)
Receitas financeiras - incluindo variações monetárias	2.042	2.078	8.692	11.014
	43.214	28.207	14.380	22.407
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	37.080	25.673	126.763	128.154
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	12.563	10.991	14.676	11.344
Remuneração da Administração	5.418	4.202	5.418	4.202
Impostos, taxas e contribuições	-	1.711	10.719	20.167
Despesas financeiras - incluindo variações monetárias	5.944	4.822	11.899	13.379
Aluguéis	1.573	207	1.882	285
Participação de acionistas não controladores no resultado	-	-	70.587	75.037
Lucro líquido incorrido	11.582	3.740	11.582	3.740
	37.080	25.673	126.763	128.154

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS**INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS****EM 30 DE SETEMBRO DE 2021****(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 A.

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

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

1.1 Impactos da COVID-19 nas informações financeiras intermediárias

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

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

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

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

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

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa nº 12, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

2.2. Base de elaboração

As informações trimestrais individuais foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e as informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) – Demonstrações intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

2.3. Base de consolidação

(i) As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as informações financeiras da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 30 de setembro de 2021. 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.

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

2.4. Moeda funcional e de apresentação

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As informações financeiras 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.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das informações financeiras 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. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- 2.5.3. Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia realizou a venda de 19 unidades do projeto Green You, que teve reflexo de revisão da provisão atual no montante R\$ 1.360 da perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, sendo assim, o montante é de R\$11.545 (R\$12.912 em 31 de dezembro de 2020), conforme indicado na nota explicativa nº 6.

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

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

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos 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. Para a aquisição por meio de permuta financeira, o custo corresponde o valor de aquisição do terreno, acrescidos dos encargos incorridos ao longo da construção do empreendimento, conforme mencionado na nota explicativa 2.9.3. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas informações e informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para avaliar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar para o período findo em 30 de setembro de 2021 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.

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

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

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

2.9.2. Permutas físicas

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

2.9.3. Permuta financeira

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

2.10. Provisão para distratos

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

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

2.11. Provisão de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa

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

2.12. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

2.13. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do 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 intermediárias.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 20.2.

2.14. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

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

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

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

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

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

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 30 de setembro de 2021

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37);

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. A Companhia não espera impactos significativos quando da adoção desta norma.

b) Outras normas

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- Alteração na norma IAS 16 Imobilizado – Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 3 – inclui alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual das IFRS. As alterações à IFRS 3 são efetivas para períodos iniciados em ou após 01/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros. Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante. Alteração à IAS 1 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; e
- Alteração nas normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 (Reforma da Taxa de Juros de Referência – IBOR “fase 2”) - As alterações são obrigatórias para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021, e esclarecem aspectos referentes a definição da taxa de juros de referência para aplicação nessas normas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa (a)	8.438	7.007	125.665	103.978

- (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.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas**4. CAIXA RESTRITO**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Certificados de Depósitos Bancários – CDB	18.541	18.066	18.541	18.066

Em 10 de dezembro de 2019, a Companhia outorgou uma garantia no âmbito do Contrato de Prestação de Fiança celebrado entre o Banco BTG Pactual ("fiador") e o acionista controlador da Companhia Abrão Muszkat ("afiançado"), tendo como beneficiário um terceiro. A Companhia cedeu fiduciariamente em garantia duas aplicações financeiras em CDBs no Banco BTG Pactual, no montante total de R\$ 34 milhões. Em 20 de outubro de 2020, foi realizado o aditamento alterando a validade da fiança para 15 de dezembro de 2021 (antes 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. Na mesma data deste aditamento foi realizada a antecipação de R\$ 15 milhões em valores originais que corrigidos representam R\$ 16,7 milhões. A garantia outorgada pela Companhia ao acionista controlador foi mensurada a valor justo, no montante de R\$ 680 e registrada na rubrica de garantias financeiras no passivo circulante.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Clientes por incorporação de imóveis em construção	344.834	324.376
Clientes por incorporação de imóveis concluídos	7.482	39.926
(-) Ajuste a valor presente	(12.314)	(10.905)
(-) Provisão para distrato	(1.436)	(2.685)
(-) Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(326)	(392)
	<u>338.240</u>	<u>350.320</u>
Circulante	256.640	220.612
Não circulante	81.600	129.708

Os valores provisionados de ajuste a valor presente são referentes apenas as unidades vendidas, sem impacto nas provisões de distratos. A taxa média anual utilizada foi de 4,19% (4,68% em 2020).

Em 30 de setembro de 2021, do total de títulos vencidos, 99,41% (84,69% em 31 de dezembro de 2020) refere-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 30 de setembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020:

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
A vencer	328.982	339.503
Vencidos:	9.258	10.817
Até 30 dias	8.666	4.821
Entre 31 e 60 dias	375	2.735
Entre 61 e 90 dias	193	886
Acima de 90 dias	24	2.375
	<u>338.240</u>	<u>350.320</u>

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2022 (a partir de 10/2022)	14.872	108.943
2023	65.496	20.762
2024	1.232	3
	<u>81.600</u>	<u>129.708</u>

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Contas a receber de clientes		
Com alienação fiduciária	336.267	348.664
Sem alienação fiduciária	1.973	1.656
	<u>338.240</u>	<u>350.320</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>99,41%</u>	<u>99,53%</u>

Movimentação das provisões

A provisão para distratos teve as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(2.685)	(892)
Adições	(1.436)	(1.793)
Reversões	2.685	-
Saldo final	<u>(1.436)</u>	<u>(2.685)</u>

Para cobrir riscos de a carteira não ser realizada, a administração constituiu perdas estimadas para os empreendimentos concluídos com recebíveis vencidos acima de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato com um montante de R\$ 326 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 392 em dezembro de 2020).

Notas Explicativas You, Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas**6. ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos (a)	60.460	107.891
Imóveis em construção (a)	271.980	230.340
Terreno para nova obras (f)	234.984	156.837
Custos de formação (b)	1.894	6.085
Encargos financeiros (c)	5.336	6.718
Adiantamentos para aquisição de terrenos (d)	1.657	15.086
Adiantamento para fornecedores - Obra (g)	1.134	-
Redução ao valor recuperável (e)	(11.546)	(12.905)
	<u>565.899</u>	<u>510.052</u>

- (a) O saldo de imóveis em construção e concluídos sofreram adição decorrentes da provisão para distratos no montante de R\$1.711 e de R\$1.426, respectivamente (R\$1.769 e R\$882 em 31 de dezembro de 2020). As unidades que compõem a provisão de distratos somente estarão disponíveis para venda no momento da realização de seu cancelamento.
- (b) Os custos de formação consistem, basicamente, em gastos com demolição, escrituração, planejamento e arquitetura, entre outros.
- (c) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente à obra. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno.
- (d) Valores referem-se à aquisição de terrenos dos quais ainda não foram concluídas todas as cláusulas resolutivas dos contratos.
- (e) Em 30 de setembro de 2021, a Companhia identificou a necessidade de atualizar o montante da redução ao valor recuperável, R\$ 11.545 (R\$ 12.912 em 31 de dezembro de 2020) referente a SPE Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., entregue em 08 de janeiro de 2019, impactado pela margem negativa média de 33,62% das vendas realizadas no exercício de 2020.
- (f) Os valores referem-se a terrenos que foram adquiridos com o propósito para incorporação em 2021 e 2022.
- (g) Em 30 de setembro de 2021 a Companhia modificou a essência do projeto You, IBIS São Caetano de hotel para residencial.

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	
	30/09/2021	31/12/2020
Ativo circulante:		
Contas a receber - % incorrido	256.640	220.612
Contas a receber - % a realizar	478.686	308.155
	<u>735.326</u>	<u>528.767</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % incorrido	81.600	129.708
Contas a receber - % a realizar	152.201	181.179
	<u>233.801</u>	<u>310.887</u>

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

7.2. Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas até 30 de setembro de 2021, cujo montante é de R\$415.293 (R\$311.391 em 31 de dezembro de 2020).

8. DESPESAS ANTECIPADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Seguros a apropriar	252	-	3.078	1.301
Despesas antecipadas IPO	6.320	8.323	6.320	8.323
Comissão sobre vendas	-	-	1.789	-
Total	<u>6.572</u>	<u>8.323</u>	<u>11.187</u>	<u>9.624</u>
Circulante	6.572	4.162	9.739	5.463
Não circulante	-	4.161	1.448	4.161

9. PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora - Ativo	
	30/09/2021	31/12/2020
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	26	26
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	10	10
João Moura Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (a)	90	-
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	4	4
You Masb SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	4	4
Prospects You Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2.567	2.793
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.516	958
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	-	1.505
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)	2	2
Abrão Muszkat (e)	31.415	31.134
David Leon Rubinsohn (e)	16.267	16.363
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda (f)	-	10.479
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	706	6
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6	6
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	5	5
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	3	3
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	5	5
Versailles YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	319	30
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3	3
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2	2
You - Oscar Freire V - RPV (d)	-	120
You - Cubatão II - DZ (d)	-	1.500
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (a)	23	-
You - Cubatão I - ID (d)	-	760
You - Cristiano Viana XIII - ID (d)	-	425
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	-	6.221
Azera Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	496	-
Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	9.093	-
Defender Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	307	-
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.215	-
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	1.721	-
Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	486	-
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	388	-
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	215	-
Modernista Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	397	-
Bavaro Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	190	-
Stronger Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	203	-
You Inc Construções e Engenharia Ltda (a)	891	-
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	363	-
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	542	-
Brent Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	4.342	-
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	76	-
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	345	-
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (a)	312	-
Afonso Celso - SP (d)	53	-
Afonso Celso - RP (d)	79	-
Outros	1	3
Não circulante	<u>77.940</u>	<u>75.619</u>

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

	Controladora - passivo	
	30/09/2021	31/12/2020
You Masb Empreendimento Imobiliários Ltda. (a)	40	40
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	149	1.019
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	538	789
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	402	122
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.181	1.651
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	944	206
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	669
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	180	180
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	143	-
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	3.082	3.030
Onyx Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	611	611
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	1.173	-
Style Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	286	286
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	100
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	78	78
You 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	129	129
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	934	934
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	12.300	2.850
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	650	650
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	2.390	2.390
You Inc Construções e Engenharia Ltda. (a)	32	-
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	1.317	2.857
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	779	1.214
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	316	513
Athol Participações Ltda. (d)	633	1.026
You - Harmonia I - CMBRC (d)	983	978
You - Harmonia II - MASC (d)	2.223	1.987
You - Cristiano Viana - AFS (d)	3.224	3.193
You - Cristiano Viana II - GPI (d)	1.483	5.965
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	352	343
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	383	373
You - Cristiano Viana V - NW (d)	292	286
You - Cristiano Viana VII - SP (d)	630	624
You - Cristiano Viana VIII - ATP (d)	915	1.522
You - Cristiano Viana XI - RGSS (d)	2.418	5.702
You - Cristiano Viana XII - DR (d)	1.011	960
You - Jaú I - CLL (d)	-	3.596
You - Jaú II - MEIP (d)	-	1.399
You - Jaú III - SSSP (d)	-	2.098
You - Afonso Celso - EC (d)	495	524
You - Afonso Celso II - DR (d)	325	460
You - Afonso Celso III - FSP (d)	805	1.100
You - Afonso Celso IV - IC (d)	786	1.083
You - Afonso Celso V - FS (d)	-	1.145
You - Oscar Freire IV - RG (d)	1.229	1.152
You - Oscar Freire VI - ACO (d)	1.317	1.297
You - Oscar Freire VII - JS (d)	491	800
You - Oscar Freire VIII - TD (d)	349	600
You - Oscar Freire IX - AS (d)	1.647	1.622
You - Oscar Freire X - WP (d)	659	649
You - Oscar Freire XI - AYS (d)	474	466
You - Oscar Freire XII - CD (d)	1.033	1.017
You - Oscar Freire XIII - GHN (d)	826	813
You - Oscar Freire XIV - PRGM (d)	839	820
You - Oscar Freire XVIII - HP (d)	681	331
You - Oscar Freire XXI - ZD (d)	349	600
You - Bartira III - FNB (d)	310	393
You - Bartira IV - DTC (d)	620	786
You - Bartira V - BCBA (d)	499	180
You - Frei Caneca I - GLC (d)	838	1.060
You - Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	1.062	18.706
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	3.649	5.047
You Inc - Moema SCP (d)	3.003	5.456
You - Cubatão III - MBB (d)	455	725
You - Cubatão V - JHO (d)	376	826
You - Cubatão VI - AH (d)	376	826
You - Cubatão I - ID (d)	383	-
You - Francisco Leitão I (d)	5.273	1.764
You - Moema - ID (d)	912	1.940
You - Moema - RPV (d)	402	690
You - Moema - RG (d)	341	103
You - Moema - HP (d)	862	1.090
Francisco Leitão III (a)	-	2.096
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	863	-
You - Jaú IV - JS (d)	529	600
You - Jaú IV - TD (d)	397	450
Alameda Santos II - GPI (d)	4.183	3
Alameda Santos III - DO (d)	595	595
Francisco Leitão II - ID (d)	701	158
Toquio Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	6.016	6.016
Patriot Empreendimento Imobiliário (a)	-	6.221

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Controladora - passivo	
	30/09/2021	31/12/2020
Mf7 Eusebio Incorporadora Spe Ltda (a)	477	477
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (a)	-	7.259
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	800	-
You - Oscar Freire XVI - ID (d)	608	13
You - Oscar Freire V - RPV (d)	233	-
Alameda Santos I - FS (d)	996	-
Bávaro Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	392	-
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	679	-
Orange Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	38	-
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	312	-
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2.949	-
You - Jaú IV - ZD (d)	397	450
You - Projeto S - MEPL (d)	1.419	-
You - Projeto S - BAPL (d)	710	-
You - Projeto S (d)	1.199	-
You - Bartira I - RPV (d)	199	114
You - Bartira II - HP (d)	65	94
You - Cristiano Viana XIII - ID	402	-
You Inc - Habitrans Bartira SCP (d)	709	180
You - Afonso Celso VII - RPV (d)	625	243
You - Projeto C I - CL (d)	4.087	-
You - Cristiano Viana III - SK (d)	311	-
Alameda Santos V - ID (d)	1.698	-
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	100	-
Afonso Celso I - RGSS (d)	1.691	-
Alameda Santos IV - MEIL (d)	999	-
Outros	19	151
	109.265	129.561
Circulante	36.202	37.718
Não circulante	73.063	91.843

	Consolidado - ativo	
	30/09/2021	31/12/2020
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	2.838	311
Requadra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (b)	25	25
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (b)	1.005	37
NISS Incorporadora e Participações Ltda. (b)	975	460
Tibério Construções e Incorporações S.A. (b)	6.891	7.313
VRE D2 S.A. (b)	2.697	3.322
Paladin YI Homes Investors (Brazil) II, LLC (b)	12.275	22.223
CV Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.600	4.600
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	450	1.950
Abrão Muszkat (e)	31.415	31.134
David Leon Rubinsohn (e)	16.267	16.363
Tambaqui Participações SPE Ltda (d)	100	1.098
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda (c)	6.007	428
You - Cristiano Viana III - SK	108	364
You - Afonso Celso - EC (d)	495	217
You - Bartira V - BCBA (d)	-	307
You Inc - Habitrans Bartira SCP (d)	315	1.347
You - Bartira I - RPV (d)	44	250
You Bartira II (d)	370	555
You Cubatão I (d)	171	1.085
You Cubatão II (d)	-	1.500
You - Oscar Freire V - RPV (d)	-	141
You - Cristiano Viana XIII - ID (d)	-	469
You Afonso Celso VII (d)	678	731
You - Oscar Freire XVI - ID (d)	147	94
You - Bartira VI - AJC (d)	-	324
You - Francisco Leitão II (d)	-	251
Alameda Santos II - GPI (d)	-	905
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda (b)	-	7.799
Masb Desenvolvimento Imobiliário S.A (b)	2	2
Olivino Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	1.516	1.516
Faray S.A. (b)	500	-
VR I Participações S.A. (b)	825	-
You - Jaú II - MEIP (d)	2	-
Hyinc Participações Ltda (b)	2.455	-
Piraíba Empreendimentos e Participações Ltda (b)	1.964	-
You - Cubatão III - MBB (d)	8	-
You - Cubatão V - JHO (d)	85	-
You - Cubatão VI - AH (d)	85	-
You - Francisco Leitão III (d)	146	-
You - Jaú IV - NSDG (d)	3	-
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	8	-

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

	Consolidado - ativo	
	30/09/2021	31/12/2020
You – Cristiano Viana VI – MEN (d)	13	-
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (f)	132	-
Afonso Celso - SP (d)	53	-
Afonso Celso - RP (d)	79	-
Projeto S III - ID (d)	68	-
Não circulante	92.817	107.121

	Consolidado - passivo	
	30/09/2021	31/12/2020
Faray S.A. (b)		1
Paladin Yi Homes Investors (BR) Llc. (b)	180	-
VRE D2 S.A. (b)	518	1.124
VRE D3 S.A. (b)	-	6
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	689	89
CV Real Estate Empreendimentos e Participações(b)	1.200	-
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	27	27
Tibério Construções e Incorporações S.A. (c)	4.847	5.085
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda. (c)	1.985	2.209
You – Cristiano Viana - AFS (d)	2.037	2.164
You – Cristiano Viana II – GPI (d)	288	4.929
You – Cristiano Viana V – NW (d)	94	115
You – Cristiano Viana VII – SP (d)	432	453
You – Cristiano Viana VIII – ATP (d)	831	1.463
You – Cristiano Viana XI – RGSS (d)	2.173	5.529
You – Cristiano Viana XII – DR (d)	985	942
You – Harmonia I – CMBRC (d)	401	456
You – Harmonia II – MASC (d)	914	813
You – Oscar Freire IV – RG (d)	1.041	1.125
You – Oscar Freire VI – ACO (d)	1.166	1.276
You – Oscar Freire VII – JS (d)	189	757
You – Oscar Freire VIII – TD (d)	122	568
You – Oscar Freire IX – AS (d)	1.458	1.595
You – Oscar Freire X – WP (d)	583	638
You – Oscar Freire XI – AYS (d)	415	458
You – Oscar Freire XII – CD (d)	914	1.000
You - Oscar Freire XIII – GHN (d)	732	800
You - Oscar Freire XIV – PRGM (d)	697	800
You - Oscar Freire XXI – ZD (d)	122	568
You – Afonso Celso II – DR (d)	145	326
You - Afonso Celso III – FSP (d)	414	808
You – Afonso Celso IV – IC (d)	539	898
You - Afonso Celso V – FS (d)	-	756
You – Jaú I – CLL (d)	-	3.487
You – Jaú III – SSSP (d)	-	2.044
You - Bartira III – FNB (d)	201	231
You - Bartira IV – DTC (d)	402	462
You – Frei Caneca I – GLC (d)	544	853
You Inc - Moema SCP (d)	3.009	4.758
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda. (d)	395	275
Kronos Engenharia e Participações Ltda. (d)	357	319
Athol Participações Ltda. (d)	714	638
You – Caio Prado Sociedade em Cota de Participação (d)	641	9.300
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda. (d)	1.715	2.721
Alefico Administração e Participações Ltda. (d)	3.556	2.957
You - Francisco Leitão I (d)	4.764	906
You - Moema - ID (d)	916	1.475
You - Moema - RPV (d)	406	225
You - Moema - HP (d)	866	625
You - Moema - RG (d)	342	22
Alameda Santos III - DO (d)	420	466
You - Brooklin 9 (d)	188	188
SCP - CMN Solutions A158 (d)	-	41.200
You - Jaú IV - JS (d)	526	600
You - Jaú IV - ZD (d)	397	-
Francisco Leitão II - ID (d)	458	-
Alameda Santos I - FS (d)	471	-
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda (f)	1.153	-
You - Projeto S - MEPL (d)	1.373	-
You - Projeto S - BAPL (d)	687	-
You - Projeto S (d)	1.199	-
You - Projeto C I - CL (d)	4.087	-
You - Oscar Freire XVIII – HP (d)	304	278
You - Bartira V - BCBA (d)	173	-
You - Oscar Freire V - RPV (d)	82	-

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado - passivo	
	30/09/2021	31/12/2020
You - Cristiano Viana XIII - ID (d)	340	-
Alameda Santos II - GPI (d)	2.957	-
Alameda Santos V - ID (d)	998	-
Afonso Celso I - RGSS (d)	1.691	-
Alameda Santos IV - MEIL (d)	999	-
You - Jaú II - MEIP (d)	-	1.362
You - Cubatão III - MBB (d)	-	454
You - Cubatão V - JHO (d)	-	555
You - Cubatão VI - AH (d)	-	555
You - Francisco Leitão III (d)	-	1.851
You - Jaú IV - NSDG (d)	-	450
You - Cristiano Viana IV - MEIP (d)	-	30
You - Jaú IV - TD (d)	394	-
You - Cristiano Viana VI - MEN (d)	-	30
Camargo Corrêa Empreendimento Imobiliário (f)	-	7.439
You - Jaú II - MEIP (d)	-	450
Outros	22	41
	<u>63.885</u>	<u>125.024</u>
Circulante	8.622	58.055
Não circulante	55.263	66.969

- (a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras. Os saldos das operações com mútuo mantidas com partes relacionadas, não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros.
- (b) Representam valores de partes relacionadas com acionistas das controladas e não possuem vencimento predeterminado.
- (c) Representam valores de redução de capital social a serem transferidos aos sócios conforme disponibilidade de caixa nos projetos.
- (d) Representam obrigações decorrentes de contrato de Sociedade por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e as empresas (vide 2.13).
- (e) Representam mútuo com os acionistas da Companhia com incidência de juros indexados à CDI, com vencimento para 31 de dezembro de 2022, devendo ser liquidado antecipadamente em uma única parcela, mediante a ocorrência de qualquer evento de liquidez envolvendo as ações do acionista controlador.
- (f) Valor refere-se à aquisição de participação para desenvolvimento de novos projetos.

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia, por meio de suas controladas e controladas indiretas com obras em andamento, mantém contratos de construção com acionistas não controladores.

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A. e ControladasControladas indiretas com obras em andamento

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

Controladas diretas com obras em andamento

- Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Montis Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Habitrans Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Peterhof YL Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda.
- CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Montego Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda.
- Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 30 de setembro de 2021, a remuneração dos administradores foi de R\$5.418 (R\$6.102 em 31 de dezembro de 2020), 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 2021 em R\$9.400 (R\$6.500 em 2020).

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia recebeu das controladas R\$5.775 (R\$8.445 em 31 de dezembro de 2020) relativos à taxa de administração correspondente aos custos administrativos e de gerenciamento dos projetos em andamento e R\$4.686 (R\$6.687 em 31 de dezembro de 2020) referente taxa de administração recebida por meio de distribuição de lucros.

10. INVESTIMENTOS

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Investimentos diretos (a)	141.556	123.863
Investimentos indiretos - SCP (b)	22.791	29.660
	164.347	153.523
Investimentos	165.630	153.569
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(1.283)	(46)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

(a) Investimentos diretos

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2021	31/12/2020							30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.*	30,00	30,00	32.456	33.009	843	(552)	10.176	4.416	1.325	474	(166)	5.495
YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	22,16	22,16	166.279	111.565	23.500	54.715	124.404	25.934	5.747	3.495	12.125	17.085
YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	30,00	30,00	12.005	8.289	-	3.716	29.341	6.180	1.854	1.810	1.115	5.414
Terraço Paulista Incorporadora Ltda.	25,00	25,00	126	23	10	103	-	57	14	(4)	26	8
You 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.*	33,33	33,33	35	60	131	(25)	-	(10)	(3)	(36)	(8)	(5)
You Masb Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,67	16,67	96	21	10	75	-	40	7	(2)	12	5
Lambda You Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	12	-	56	12	-	(7)	(3)	(4)	6	7
Prospect´s Empreendimento Imobiliário Ltda.	75,00	75,00	2.314	984	134	1.329	-	(1.174)	(881)	(40)	997	5.519
Home You Empreendimento Imobiliário Ltda.	35,00	35,00	3.079	15	3.895	3.063	1.903	317	111	(33)	1.072	940
Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.	40,00	40,00	49.772	24.857	20.135	24.915	1.380	(3.908)	(1.563)	(2.246)	9.966	5.691
Violet Empreendimento Imobiliário Ltda.	55,00	55,00	2.218	1.228	2.360	989	188	(282)	(155)	22	544	595
You Intermediação Imobiliária Ltda.	88,00	88,00	2.855	1.430	283	1.425	9.453	1.877	1.652	3.534	1.254	611
Gold YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	75,00	75,00	4	3	232	1	-	(4)	(3)	(3)	1	-
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	20,00	20,00	1.241	306	2.058	935	5.990	2.094	419	1.192	187	4.181
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,01	1,00	115.583	76.018	22.114	39.565	41.498	12.254	1	1	4	3
Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	27	8	-	19	-	(4)	(4)	(4)	19	19
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3,06	1,06	67.449	41.392	11.276	26.057	28.819	10.079	308	1.044	797	206
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,51	22,51	31.497	20.402	5.933	11.095	18.272	5.596	1.260	(482)	2.497	1.463
Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	46,90	46,90	36.358	24.974	284	11.384	14.173	2.800	1.313	(35)	5.339	4.283
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3,50	3,50	57.994	28.895	6.930	29.099	44.808	15.543	544	18	1.018	913
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,00	1,00	48	3	621	45	-	(29)	(0)	(4)	-	-
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,00	15,00	861	559	1.194	302	6.096	926	139	(179)	45	825
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda. *	0,01	0,01	38	816	299	(778)	-	(32)	(0)	-	(0)	(0)
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.*	24,90	24,90	613	889	10	(276)	31	(632)	(157)	(11)	(69)	52
Habitram Bartira Empreendimento Imobiliário Ltda.	57,94	51,13	37.698	28.998	7.454	8.700	18.415	3.817	2.211	(382)	5.040	3.137
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	53,25	53,25	63.477	55.930	10	7.547	31.619	7.033	3.745	(195)	4.019	572
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda. *	71,94	71,94	53.857	53.926	-	(69)	19.082	2.860	2.058	(53)	(50)	5.577
Create Empreendimento Imobiliário Ltda.	90,22	90,22	4.168	-	10	4.168	-	1.196	1.079	1.197	3.760	2.659
Modernista YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	75,50	74,50	171	-	10	171	-	(3.539)	(2.672)	(122)	129	2.696
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	37,95	41,86	76.075	41.046	10	35.029	-	(91)	(34)	(20)	13.294	10.850
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	40.267	34.159	-	6.108	11.152	1.764	1.764	-	6.108	6.923
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,10	99,99	20.419	5.641	12.116	14.778	6.417	804	403	-	7.404	7.502
Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda.	84,49	81,49	33.758	28.907	10	4.851	33.156	8.498	7.180	-	4.099	6.662
Toquio Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,13	50,13	36.050	29.303	401	6.746	6.027	(1.329)	(666)	-	3.382	4.048
Istambul Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	30.058	24.199	-	5.859	4.650	(875)	(875)	-	5.859	3.148
Grand Slam Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	25.119	22.124	10	2.995	30.312	800	800	-	2.995	2.282
Montego Empreendimento Imobiliario Ltda	80,00	80,00	20.815	18.609	10	2.206	22.486	3.879	3.103	-	1.765	2.428
Evoque Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	30.307	25.283	10	5.024	10.393	(547)	(546)	-	5.024	(41)
Ccdi 25 Empreendimento Imobiliario Ltda	55,00	23,14	37.376	14.131	23.766	23.245	9.111	82	45	-	12.785	6.119
Versailles Yi Empreendimento Imobiliário Ltda	85,00	85,00	24.578	22.039	10	2.540	23.846	5.360	4.554	-	2.158	1.127
Salis Yi Empreendimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	145	12	10	133	78	43	43	-	133	92
Defender Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	310	310	-	-	-	-	-	-	-	92
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda	93,99	99,99	69.363	63.968	-	5.395	-	(46)	(43)	-	5.071	92
Azera Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	18.921	16.642	-	2.278	-	(50)	(50)	-	2.278	92
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	43.220	27.016	-	16.204	-	13	13	-	16.202	92
You Construções e Engenharia Ltda*	100,00	99,99	54	1.044	10	(990)	924	(1.490)	(1.490)	-	(990)	92
Symbol Participações S.A	100,00	0,00	10.893	8.802	10	2.091	-	2.083	2.083	-	2.091	-
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	0,00	32.831	30.611	10	2.220	-	(19)	(19)	-	2.219	-
									34.611	8.932	141.556	119.551
Investimentos											165.630	153.569
(*) Provisão para patrimônio líquido de controladas											(1.283)	(46)

Notas Explicativas

(b) Investimentos indiretos - SCP

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Saralu Empreendimentos e Participações Ltda.	(398)	136
Caselle PJR Empreendimento e Participações Ltda.	384	939
Alefico Administração e Participações Ltda.	94	2.090
Kronos Engenharia e Participações Ltda.	(40)	194
Athol Participações Ltda.	(81)	388
You Inc - Caio Prado Sociedade em Conta de Participação	421	9.406
You Inc - Harmonia I Sociedade em Conta de Participação	582	522
You Inc - Harmonia II Sociedade em Conta de Participação	1.309	1.174
You Inc - Cristiano Viana I Sociedade em Conta de Participação	1.187	1.029
You Inc - Cristiano Viana II Sociedade em Conta de Participação	1.195	1.036
You Inc - Cristiano Viana III Sociedade em Conta de Participação	419	364
You Inc - Cristiano Viana IV Sociedade em Conta de Participação	360	312
You Inc - Cristiano Viana V Sociedade em Conta de Participação	198	172
You Inc - Cristiano Viana VI Sociedade em Conta de Participação	396	343
You Inc - Cristiano Viana VII Sociedade em Conta de Participação	198	172
You Inc - Cristiano Viana VIII Sociedade em Conta de Participação	83	59
You Inc - Cristiano Viana XI Sociedade em Conta de Participação	245	173
You Inc - Cristiano Viana XII Sociedade em Conta de Participação	26	18
You Inc - Cristiano Viana XIII Sociedade em Conta de Participação	63	44
You Inc - Afonso Celso Sociedade em Conta de Participação	990	740
You Inc - Afonso Celso II Sociedade em Conta de Participação	180	134
You Inc - Afonso Celso III Sociedade em Conta de Participação	391	292
You Inc - Afonso Celso IV Sociedade em Conta de Participação	248	185
You Inc - Afonso Celso V Sociedade em Conta de Participação	-	390
You Inc - Afonso Celso VII Sociedade em Conta de Participação	1.303	974
You Inc - Oscar Freire IV Sociedade em Conta de Participação	189	27
You Inc - Oscar Freire V Sociedade em Conta de Participação	151	21
You Inc - Oscar Freire VI Sociedade em Conta de Participação	151	21
You Inc - Oscar Freire VII Sociedade em Conta de Participação	302	43
You Inc - Oscar Freire VIII Sociedade em Conta de Participação	226	32
You Inc - Oscar Freire IX Sociedade em Conta de Participação	189	27
You Inc - Oscar Freire X Sociedade em Conta de Participação	75	11
You Inc - Oscar Freire XI Sociedade em Conta de Participação	59	8
You Inc - Oscar Freire XII Sociedade em Conta de Participação	118	17
You Inc - Oscar Freire XIII Sociedade em Conta de Participação	94	13
You Inc - Oscar Freire XIV Sociedade em Conta de Participação	142	20
You Inc - Oscar Freire XVI Sociedade em Conta de Participação	755	107
You Inc - Oscar Freire XVIII Sociedade em Conta de Participação	377	54
You Inc - Oscar Freire XXI Sociedade em Conta de Participação	226	32
You Inc - Bartira I Sociedade em Conta de Participação	244	158
You Inc - Bartira III Sociedade em Conta de Participação	109	71
You Inc - Bartira IV Sociedade em Conta de Participação	-	141
You Inc - Bartira V Sociedade em Conta de Participação	326	212
You Inc - Bartira VI Sociedade em Conta de Participação	218	141
You Inc - Bartira VII Sociedade em Conta de Participação	435	283
You Inc - Frei Caneca I Sociedade em Conta de Participação	295	206
You Inc - Jaú I Sociedade em Conta de Participação	3	109
You Inc - Jaú II Sociedade em Conta de Participação	-	36
You Inc - Jaú III Sociedade em Conta de Participação	3	54
You Inc - Jaú IV - Sociedade em Conta de Participação	3	-
You Inc - Moema Sociedade em Conta de Participação	(6)	698
You Inc - Habitrans Bartira Sociedade em Conta de Participação	1.024	666
You Inc - Cubatão I Sociedade em Conta de Participação	555	325
You Inc - Cubatão II Sociedade em Conta de Participação	-	-
You Inc - Cubatão III Sociedade em Conta de Participação	463	271
You Inc - Cubatão V Sociedade em Conta de Participação	462	270
You Inc - Cubatão VI Sociedade em Conta de Participação	462	270
You Inc - Francisco Leitão I - ATP Sociedade em Conta de Participação	509	858
You Inc - Francisco Leitão II - ID Sociedade em Conta de Participação	243	409
Francisco Leitão III - AIVP Sociedade em Conta de Participação	-	245
You - Moema - ID Sociedade em Conta de Participação	(4)	465
You - Moema -RPV Sociedade em Conta de Participação	(4)	465

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
You - Moema -RG Sociedade em Conta de Participação	(1)	81
You - Moema -HP Sociedade em Conta de Participação	(4)	465
Alameda Santos I - FS Sociedade em Conta de Participação	1.769	-
Alameda Santos II - GPI Sociedade em Conta de Participação	1.226	907
Alameda Santos III - DO Sociedade em Conta de Participação	175	135
Alameda Santos IV - MEIL Sociedade em Conta de Participação	350	-
Alameda Santos V - ID Sociedade em Conta de Participação	701	-
Projeto S - BAPL Sociedade em Conta de Participação	23	-
Projeto S - MEPL Sociedade em Conta de Participação	45	-
Projeto S - ID Sociedade em Conta de Participação	67	-
Projeto C Sociedade em Conta de Participação	293	-
	<u>22.791</u>	<u>29.660</u>

A movimentação dos investimentos para o período findo em 30 de setembro de 2021 foi como segue:

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	153.569	89.820
Adiantamentos para futuro aumento de capital e integralização de capital	41.525	97.237
Dividendos recebidos	(44.901)	(64.573)
Redução de capital social	(27.090)	(11.196)
Ganho na distribuição de dividendos desproporcionais	5.299	9.085
Ganho (Perda) na alienação de participação societária (*)	2.617	(13.750)
Resultado de equivalência patrimonial	34.611	46.946
Saldo final	<u>165.630</u>	<u>153.569</u>

(*) No período findo em 30 de setembro de 2021 o valor refere-se principalmente ao reconhecimento do ganho na alienação de 50% da participação na empresa Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda. e do distrato da SCP Afonso Celso V.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Participação indireta - %
Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00
Sonata Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00
Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

11. IMOBILIZADO

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Custo:		
Móveis e utensílios	1.238	1.177
Máquinas e equipamentos	352	208
Computadores e periféricos	1.319	1.132
Instalações	-	332
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.775	1.703
Arrendamentos	2.349	2.169
	<u>7.033</u>	<u>6.721</u>
(-) Instalações	-	(332)
(-) Móveis e utensílios	(756)	(694)
(-) Máquinas e equipamentos	(108)	(84)
(-) Computadores e periféricos	(782)	(683)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.067)	(930)
(-) Arrendamentos	(1.836)	(1.335)
	<u>(4.549)</u>	<u>(4.058)</u>
	<u>2.484</u>	<u>2.663</u>
	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Custo:		
Móveis e utensílios	1.474	1.321
Máquinas e equipamentos	401	256
Computadores e periféricos	1.629	1.325
Estandes de vendas	19.509	12.056
Instalações	-	332
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.009	1.827
Arrendamentos	3.919	3.738
	<u>28.941</u>	<u>20.855</u>
(-) Instalações	-	(332)
(-) Móveis e utensílios	(831)	(757)
(-) Máquinas e equipamentos	(128)	(100)
(-) Computadores e periféricos	(938)	(813)
(-) Estande de vendas	(6.432)	(3.628)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.089)	(1.054)
(-) Arrendamentos	(3.098)	(2.253)
	<u>(12.516)</u>	<u>(8.937)</u>
	<u>16.425</u>	<u>11.918</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

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

- (a) A taxa de depreciação utilizada para os estandes de vendas e apartamentos modelo é estimada conforme a vida útil, ou seja, da data de construção até a efetiva data de desmontagem, no prazo total de 24 meses.

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

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

A movimentação do ativo imobilizado para o período findo em 30 de setembro de 2021 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi a seguinte:

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	2.663	2.084
Adições	644	1.613
Baixas	(332)	(38)
Depreciações	(491)	(996)
Saldo final	2.484	2.663

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	11.918	6.447
Adições	10.771	9.768
Baixas	(2.686)	(42)
Depreciações	(3.578)	(4.255)
Saldo final	16.425	11.918

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

12. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Instituição financeira	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
a) Empréstimos e financiamentos:						
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE Green You (i)	28/01/2023	11,00% + TR	-	-	13.046	20.384
Banco ABC Brasil – crédito imobiliário – SPE Carbon (i)	13/07/2023	4,00% + CDI	-	-	15.488	6.805
Banco Itaú Unibanco S.A. – crédito imobiliário – SPE Alvorada Empreend. (i)	04/03/2022	10,00% + TR	-	-	-	45.658
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Iron Empreend. (i)	04/12/2021	9,45% + TR	-	-	-	21.722
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Harmony Empreend. (i)	04/03/2022	8,40% + TR	-	-	20.572	22.965
Banco ABC Brasil – crédito imobiliário – SPE Lion Empreend. (i)	04/01/2024	3,10% + CDI	-	-	25.821	11.741
Casa de Pedra Securitizadora – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Harmony (ii)	10/11/2022	CDI + 5,00%	-	-	4.147	10.648
Casa de Pedra Securitizadora – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Stronger (ii)	10/11/2022	CDI + 5,00%	-	-	10.497	11.619
Banco Itaú Unibanco S.A. – crédito imobiliário – SPE Stronger (i)	28/10/2023	8,30% + TR	-	-	8.786	-
Banco Itaú Unibanco S.A. – capital de giro – You Inc. (iii)	08/02/2021	CDI + 4,00%	-	7.500	-	7.500
Banco Bradesco S.A – capital de giro – You Inc. (iii)	20/12/2021	CDI + 4,40%	500	2.000	500	2.000
Banco Bocom – capital de giro – You Inc. (iii)	05/07/2022	CDI + 4,62%	5.000	-	5.000	-
QI Sociedade de Crédito Direto S.A. – capital de giro – You Inc. (iii)	09/08/2021	8,00% + CDI	-	-	-	-
Banco ABC Brasil – capital de giro – You Inc. (iii)	25/04/2022	5,00% + CDI	3.366	-	3.366	-
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Peterhof (ii)	28/03/2025	CDI + 3,75%	-	-	15.814	24.000
Casa de Pedra Securitizadora – CCB – Cédula de Crédito Bancário – SPE Stone (ii)	17/04/2023	CDI + 5,00%	-	-	6.202	10.283
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Stone – Residencial. (i)	27/04/2023	8,40% + TR	-	-	20.165	11.399
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Stone – Comercial. (i)	27/04/2023	9,50% + TR	-	-	13.360	6.377
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – Tóquio (ii)	27/08/2025	8,50% + IPCA	-	-	6.464	9.467
RB SEC Companhia de Securitização – CCB - Cédula de Crédito Bancário – Jordan (ii)	26/05/2026	5,00% + CDI	-	-	26.380	-
Companhia Provincia de Securitização – CCB – Cédula de Crédito Bancário – Evoque (ii)	29/10/2025	8,00% + IPCA	-	-	16.542	17.600
			-			
Banco Santander Brasil S.A – crédito imobiliário – SPE Habitrans Bartira (i)	28/02/2023	3,38% + CDI	-	-	9.129	-
Banco Bradesco S.A – crédito imobiliário – SPE Hermitage (i)	25/11/2023	3,91% + CDI	-	-	8.266	-
Virgo – crédito imobiliário – SPE Livina (i)	18/08/2026	4,90% + CDI	-	-	28.300	-
Total empréstimos e financiamentos			8.866	9.500	257.845	240.168
b) Debêntures – Segunda emissão:						
Primeira tranche de debêntures	08/09/2023	CDI + 4,00% “spread”	-	39.930	-	39.930
Segunda tranche de debêntures	26/09/2024	CDI + 4,50% “spread”	-	24.610	-	24.610

Notas Explicativas

Instituição financeira	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
c) Debêntures – Terceira emissão:						
Primeira tranche de debêntures	23/04/2025	CDI + 4,00% "spread"	48.208	-	48.208	-
(-) Custos de transação			(1.052)	-	(1.052)	-
Segunda tranche de debêntures	22/04/2026	CDI + 4,50% "spread"	42.193	-	42.193	-
(-) Custos de transação			(920)	-	(920)	-
Total debêntures			88.429	64.540	88.429	64.540
Total empréstimos, financiamentos e debêntures			97.295	74.040	346.274	304.708
Circulante			9.267	26.874	29.839	26.874
Não circulante			88.028	47.166	316.435	277.834

Notas Explicativas

A composição da parcela do passivo não circulante, em 30 de setembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
2021	-	-	-	21.722
2022	-	-	14.644	79.271
2023	-	22.556	94.442	89.423
2024	-	24.610	25.821	36.351
2025	47.156	-	87.028	51.067
2026	41.273	-	94.500	-
	<u>88.429</u>	<u>47.166</u>	<u>316.435</u>	<u>277.834</u>

a) Empréstimos e financiamentos

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

b) Debêntures 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:

	<u>Primeira tranche</u>
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"
Espécie de garantia	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	402
Montante emitido	40.200

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	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	terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	248
Montante emitido	24.800

c) Debêntures terceira emissão:

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

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

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

	Primeira tranche
Data de registro	20/04/2021
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	18 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	23/04/2025
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,00% "spread"
	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Espécie de garantia	terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	480
Montante emitido	48.000

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

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

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

- 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 30 de setembro de 2021 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 30 de setembro de 2021 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi a seguinte:

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	74.040	64.041
Captações	101.028	17.000
Custos de emissão apropriados (*)	205	211
Juros incorridos	5.772	5.736
Pagamentos do principal	(79.184)	(7.500)
Juros capitalizados	(243)	-
Juros pagos	(4.323)	(5.448)
Saldo final	97.295	74.040

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	304.708	272.238
Captações	229.083	199.739
Custos de emissão apropriados (*)	205	211
Juros incorridos	5.810	5.736
Juros capitalizados	21.736	19.772
Pagamento de principal	(189.027)	(169.514)
Juros pagos	(26.241)	(23.474)
Saldo final	346.274	304.708

(*) Os custos de transação apropriados referente as emissões das debêntures totalizaram R\$2.734, sendo apropriados no resultado pelo método dos juros efetivos.

13. ARRENDAMENTO

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	535	1.185
Pagamento de principal	(536)	(920)
Pagamento de juros	(57)	(97)
Provisão de juros	58	99
Saldo em 30 de setembro de 2021	-	267
Circulante	-	267
Não circulante	-	-
Total	-	267
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.501	2.611
Pagamento de principal	(967)	(1.428)
Pagamento de juros	(77)	(132)
Provisão de juros	78	134
Saldo em 31 de dezembro de 2020	535	1.185
Circulante	535	1.185
Não circulante	-	-
Total	535	1.185

No período findo em 30 de setembro de 2021, a You Inc reconheceu o montante de R\$593 (R\$1.044 em 31 de dezembro de 2020), referente a gastos relacionados ao pagamento de aluguéis de imóveis e aluguéis de curto prazo.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

14. TERRENOS A PAGAR

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	6
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	135	360
Peterhof Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49	279
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	3
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	675	840
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.800
Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda.	76	187
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.642	1.615
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda.	90	64
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	200	200
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda.	427	-
	<u>4.303</u>	<u>6.354</u>
Circulante	4.303	6.354

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, porém são atualizados monetariamente pelos índices IGPM ou INCC, com prazo de vencimento até 2021.

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Valores recebidos	152.009	91.068
Permutas físicas	114.328	98.130
Permutas financeiras	89.702	14.591
	<u>356.039</u>	<u>203.789</u>
Circulante	199.313	105.659
Não circulante	156.726	98.130

16. CONTA CORRENTE DE CONSÓRCIOS

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Consórcio Moema – Hermitage	33.468	30.548
Consórcio Getúlio Soares – Istambul	18.155	16.474
Consórcio João Ramalho – Montis	26.574	24.581
Consórcio Oscar (Hillux) – Lion	11.719	15.614
Total	<u>89.916</u>	<u>87.217</u>
Circulante	36.752	34.255
Não circulante	53.164	52.962

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

Notas Explicativas

Consórcio	Companhia Terrenista	% Receita		% Custo	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Consórcio Moema - Hermitage	Ministro Gabriel SPE Ltda.	65,71%	65,71%	62,42%	62,42%
Consórcio Getúlio Soares - Istambul	Getúlio Soares SPE Ltda.	77,00%	77,00%	79,01%	79,01%
Consórcio João Ramalho - Montis	João Ramalho SPE Ltda.	73,33%	73,33%	71,33%	71,33%
Consórcio Oscar (Hillux) - Lion	Hillux Empreend. Imob. Ltda.	70,30%	70,30%	74,39%	74,39%

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

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

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

17. 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 30 de setembro de 2021, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda no montante de R\$57 (R\$970 em 31 de dezembro de 2020) na controladora e R\$ 8.234 (R\$7.573 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado, que se referem majoritariamente a processos cíveis de distratos em andamento.

A movimentação da provisão para riscos no período findo em 30 de setembro de 2021 está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Trabalhista	Cível	Total	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2020	-	970	970	-	7.573	7.573
(+) Adições	37	(951)	(914)	75	586	661
(-) Reversões	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2021	37	19	56	75	8.159	8.234

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2021 a Companhia possui processos no valor aproximado de R\$6.127 (R\$6.340 em 31 de dezembro de 2020), 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	
	30/09/2021	31/12/2020
Cível	5.854	5.994
Trabalhista	208	271
Tributário	65	75
	<u>6.127</u>	<u>6.340</u>

18. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
IRPJ e CSLL	4.944	5.989
PIS e COFINS	4.099	5.079
	<u>9.043</u>	<u>11.068</u>
Circulante	5.779	5.884
Não circulante	3.264	5.184

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

19. OPÇÃO DE VENDA DE AÇÕES

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

Notas Explicativas**20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****20.1. Capital social**

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

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

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

A composição dos acionistas em 30 de setembro de 2021 o capital subscrito é de R\$129.921 representado por 32.317.787 ações nominativas e sem valor nominal, assim distribuídas:

Acionistas	Quantidade de ações
	Ordinárias
Abrão Muszkat	21.272.042
Renato Paulo de Vita	1.502.926
David Leon Rubinsohn	1.933.964
Reag 81 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	5.669.787
Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A	1.939.068
	<u>32.317.787</u>

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

20.2. Lucro líquido (Prejuízo) por ação - básico e diluído

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	01/01/2021 à 30/09/2021	01/01/2020 à 30/09/2020
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	11.582	3.740
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	32.317	32.317
Lucro líquido básico por ações	0,36	0,12

20.3. A movimentação da participação de não controladores nas reduções de capital e distribuições de lucro para os períodos findos em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 foi como segue:

	Não controladores	
	30/09/2021	31/12/2020
Distribuição de lucro:		
YP Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(4.068)	-
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(2.581)	(21.815)
YP III Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(541)	(26.135)
You Intermediação Imobiliária Ltda.	(138)	(462)
Alvorada YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.516)	(4.438)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(7.695)
Lion YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(35)	(570)
Style YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.596)	(3.240)
Sampa You Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(2.121)
Red You Empreendimento Imobiliário Ltda.	(100)	(270)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(1.012)	(6.168)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(251)	(1.477)
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(5.739)
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(132)
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(497)
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(749)	(12.075)
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.803)	(4.798)
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.147)	(1.109)
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.575)	(1.800)
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(999)	(6.973)
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(880)	(8.550)
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(803)	(9.061)
Purple YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(235)
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(2.278)
Patriot YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(93)	-
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(932)	-
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda.	(300)	-
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda.	(525)	-
Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2)	-
	<u>(34.646)</u>	<u>(127.638)</u>
Redução de capital social:		
YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda.	(18.709)	(3.500)
YP II Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(35.028)	(22.574)
YP III Real Estate Empreendimento e Participações Ltda.	(9.393)	-
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	(6.300)	-
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(600)	(3.255)
Style You Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.240)	(6.750)
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(1.497)
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.200)	(2.400)
Onyx Flex Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.900)	(5.250)
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(4.373)
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.500)	-
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.495)	-
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(1.575)	-
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.990)	-
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(7.571)	-
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.451)	(2.450)
	<u>(102.952)</u>	<u>(52.049)</u>

Notas Explicativas**21. TRANSAÇÕES COM ACIONISTAS**

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

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

22. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida dos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 tem a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita bruta de serviços	4.909	15.364	3.028	7.003
Receita bruta de venda de imóveis	171.600	509.751	197.488	467.526
Deduções da receita bruta:				
Cancelamentos de vendas	(6.705)	(34.326)	(10.896)	(32.382)
Impostos incidentes sobre vendas	(4.131)	(11.509)	(4.067)	(9.954)
Total	165.673	479.280	185.553	432.193

23. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Despesas gerais e administrativas:				
Serviços de terceiros	(1.137)	(6.155)	2.056	(5.239)
Aluguéis e condomínios	93	(197)	231	(208)
Despesas com salários e encargos	(5.793)	(18.442)	(5.837)	(16.470)
Despesas de depreciações e amortizações	(259)	(769)	(279)	(759)
Despesas com taxas e emolumentos	(50)	(137)	(37)	(142)
Outras despesas	(337)	(1.124)	(214)	(1.228)
Total	(7.483)	(26.824)	(4.080)	(24.046)
Despesas comerciais:				
Publicidade e propaganda	(1.114)	(1.500)	(47)	(341)
Outras despesas comerciais	(8)	(74)	(3)	(99)
	(1.122)	(1.574)	(50)	(440)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Custo dos imóveis vendidos	(105.217)	(303.487)	(121.792)	(278.913)
Custo dos juros sobre financiamentos	(3.010)	(10.310)	(4.585)	(13.967)
Despesas com mais-valia de ativos	-	-	-	(309)
Total	(108.227)	(313.797)	(126.377)	(293.189)
Despesas gerais e administrativas:				
Serviços de terceiros	(7.622)	(16.526)	2.469	(17.969)
Aluguéis e condomínios	(235)	(983)	(66)	(1.725)
Despesas com salários e encargos	(8.066)	(21.387)	(6.368)	(16.877)
Despesas de depreciações e amortizações	(405)	(1.143)	(414)	(1.171)
Despesas com taxas e emolumentos	(68)	(427)	(110)	(417)
Reversão (provisão) de distratos	1.676	1.665	657	247
Outras despesas	(470)	(3.774)	(1.401)	(4.223)
Total	(15.190)	(42.575)	(5.233)	(42.135)
Despesas comerciais:				
Estande de vendas	(1.367)	(3.715)	(1.083)	(3.202)
Despesas de depreciações e amortizações	(2.019)	(5.082)	(696)	(1.673)
Publicidade e propaganda	(5.756)	(14.457)	(3.010)	(6.294)
Outras despesas	(2.771)	(9.247)	(1.794)	(5.738)
Total	(11.913)	(32.501)	(6.583)	(16.907)

24. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	385	811	251	1.265
Outras receitas financeiras	631	1.231	59	813
	1.016	2.042	310	2.078
Despesas financeiras:				
Juros e variações monetárias passivas	(2.329)	(5.834)	(1.460)	(4.820)
Despesas bancárias	(6)	(23)	1	(1)
Outras despesas financeiras	(5)	(87)	(1)	(2)
	(2.340)	(5.944)	(1.460)	(4.823)
Total	(1.324)	(3.902)	(1.150)	(2.744)

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.287	2.579	593	2.129
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	168	3.576	920	6.790
Outras receitas financeiras	971	2.537	635	2.095
	2.426	8.692	2.148	11.014
Despesas financeiras:				
Juros e variações monetárias passivas	(2.400)	(6.687)	(3.192)	(9.618)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.143)	(4.184)	(1.853)	(2.955)
Despesas bancárias	(70)	(240)	(69)	(201)
Outras despesas financeiras	(399)	(788)	(91)	(605)
Total	(4.012)	(11.899)	(5.205)	(13.379)
	(1.586)	(3.207)	(3.057)	(2.365)

25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para os períodos findo em 30 de setembro de 2021 e 2020 é como segue:

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

	Controladora	
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do imposto de Renda e da Contribuição Social	3.993	11.581
(+) Adições	(10)	7
(-) Exclusões	(15.425)	(42.792)
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social antes da compensação da Base Negativa	(11.442)	(31.204)
(-) Compensação Base Negativa	-	-
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social depois da compensação da Base Negativa	(11.442)	(31.204)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-

	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distratos (a)	-	-	-	-
Receita financeira (b)	1.288	2.579	9.023	11.026
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distratos RET (c)	164.895	475.425	186.951	435.144
Receita bruta de serviços e aluguel (d)	4.908	15.364	3.029	7.004
Outras receitas	-	-	-	-
<u>Regime do lucro presumido</u>				
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	1.288	2.579	9.023	11.026
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	1.288	2.579	9.023	11.026
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (d))	1.570	4.916	969	2.241
Total do imposto de renda (15%)	(193)	(387)	(1.353)	(1.654)
Total da contribuição social (9%)	(116)	(232)	(812)	(992)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(280)	(731)	(994)	(1.309)
Subtotal (i)	(589)	(1.350)	(3.159)	(3.955)
<u>Regime Especial Tributário- RET</u>				
Total do imposto de renda (1,26% (c))	(2.077)	(5.990)	(2.351)	(5.483)
Total da contribuição social (0,66% (c))	(1.089)	(3.138)	(1.232)	(2.872)
Subtotal (ii)	(3.166)	(9.128)	(3.583)	(8.355)
Outros efeitos (iii)	6	(241)	2.699	2.097
Despesa de imposto de renda e contribuição social (i) + (ii) + (iii)	(3.749)	(10.719)	(4.043)	(10.213)

Notas Explicativas

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	
<u>ATIVOS FINANCEIROS</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	8.438	7.007	125.665	103.978	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	18.541	18.066	18.541	18.066	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	338.240	350.320	Custo amortizado
Partes relacionadas	77.940	75.619	92.817	107.121	Custo amortizado
<u>PASSIVOS FINANCEIROS</u>					
Fornecedores	1.194	1.022	38.483	40.768	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	97.295	74.040	346.274	304.708	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	-	4.303	6.354	Custo amortizado
Partes relacionadas	109.265	129.561	63.885	125.024	Custo amortizado

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2021, 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

26.1. 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.

26.2. Gestão de risco de capital

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

Notas Explicativas**26.3. 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.

26.4. 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	
		30/09/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	3	125.665	103.978
Caixa restrito	4	18.541	18.066
Contas a receber	5	338.240	350.320
Total		482.446	472.364

26.5. Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

26.6. 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>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber de clientes – Nota Explicativa 5	338.240	350.320

26.7. 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 30 de setembro de 2021.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021, não há contratos vigentes relativos às operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

Em 30 de setembro de 2021, 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 8,75% de CDI sobre os saldos de debêntures e caixa e equivalentes de caixa:

Notas Explicativas You Inc Incorporadora e Participações S.A.

			Consolidado		
Operação aumento de risco	Posição em 30.09.2021	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	125.665	CDI	8,75%	6,57%	4,38%
Receita financeira projetada	-	-	10.995	8.256	5.504
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	75.929	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-
Debêntures	90.401	CDI	8,75%	10,93%	13,12%
Despesa financeira projetada	-	-	7.910	9.880	11.860
Empréstimos e financiamentos	158.910	CDI	8,75%	10,93%	13,12%
Despesa financeira projetada	-	-	13.904	17.368	20.848

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

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021 e de 2020, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa, relativamente a:

	Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020
Resultado de equivalência patrimonial	(1.398)	(4.518)
Ajuste a valor presente	1.408	(827)
Imposto de recolhimento diferido	(3.034)	635
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	5.817	4.101
Depreciações, amortizações e baixas	1.143	1.171
Provisão para riscos e reversões	661	1.483
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(8.167)	(6.610)
Outros resultados nos investimentos	(2.617)	(798)
Custos de emissão das debêntures	205	159
Constituição da provisão para distratos e PECLD	(1.731)	(1.306)
Rendimento de aplicações financeiras	475	(790)
Redução ao valor recuperável	(1.360)	2.109

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

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

28.1 Principais rubricas de resultado, por segmento

	Consolidado			
	Comercial			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita Líquida	14.202	41.498	12.103	28.832
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(9.250)	(27.383)	(7.816)	(18.928)
Lucro bruto	4.952	14.115	4.287	9.904

	Consolidado			
	Residencial			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita Líquida	155.482	441.912	173.449	403.360
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(98.977)	(286.414)	(118.869)	(274.569)
Lucro bruto	56.505	155.498	54.580	128.791

28.2 Principais ativos e passivos, por segmento

	Comercial		Residencial	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ativos:				
Contas a receber de clientes	51.015	42.955	287.551	307.757
Imóveis à comercializar	33.102	27.911	527.636	480.204
Passivos:				
Adiantamento de clientes	28.787	28.177	384.693	217.235

Notas Explicativas**29. SEGUROS**

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes coberturas de seguros em 30 de setembro de 2021:

	R\$
Obras - responsabilidade civil e engenharia	1.822.436
Seguro Cibernético	30.000
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores	30.000
Ativo imobilizado - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	12.830
Estande de vendas - riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	9.540

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

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

Adicionalmente, as vigências dos seguros do ativo imobilizado têm o prazo de vigência em 22 de Setembro de 2022.

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

30. 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 30 de setembro de 2021.

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

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	30/09/2021
Empreendimentos em construção	
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.551.733
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	
Receita de Vendas Apropriadas	930.492
Distratos - receitas estornadas	(9.646)
Total	920.846
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	630.887
(ii) Receita Indenização por distratos	1.929
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita	(1)
(iv) Provisão para Distratos (Passivo)	
Ajustes em Receitas Apropriadas	(1)
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(2)
Receita por indenização por distratos	(1.929)
Ajustes em Adiantamento de Clientes	-
Total	(1.932)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas	
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.015.187
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(583.792)
Encargos financeiros apropriados	(10.310)
(c) Distratos - Custos de construção	(5.787)
Distratos - encargos financeiros	-
Total	(599.889)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	415.298
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	542.277
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(250.351)
Encargos financeiros apropriados	(5.335)
Total	(255.686)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	286.592

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

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 11 de outubro de 2021, a empresa Bariloche SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. realizou a contratação de empréstimo junto ao Banco Itaú Unibanco S.A no valor de R\$7.000.000,00 (Sete milhões de reais) com vencimento em 11 de janeiro de 2022.

Em 11 de novembro de 2021 a Companhia realizou a contratação de um empréstimo junto ao Banco Bradesco S.A no valor de R\$3.000.000,00 com vencimento em 11 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas**32. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS**

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria Financeira da Companhia e autorizadas para emissão e divulgação em 12 de novembro de 2021.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da You Inc Incorporadora e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.

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

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

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

Os membros do Comitê de Auditoria Não Estatutário da You Inc Incorporadora e Participações S.A., no período de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.2 alínea (e) do seu Regimento Interno do Comitê de Auditoria, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela BDO RCS Auditores Independentes SS., opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo/SP, 12 de novembro de 2021

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 30 de setembro de 2021 e 2020.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

BRUNO DE ANDRADE VASQUES
Diretor Financeiro

DAVID LEON RUBINSOHN
Diretor de Relações com Investidor

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

DECLARAÇÃO

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

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 30 de setembro de 2021 e 2020.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

BRUNO DE ANDRADE VASQUES
Diretor Financeiro

DAVID LEON RUBINSOHN
Diretor de Relações com Investidor