

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	13
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	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	73
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	75
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	76

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	40.728.856
Preferenciais	0
Total	40.728.856
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	182.544	202.081
1.01	Ativo Circulante	22.042	19.379
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	20.285	15.095
1.01.03	Contas a Receber	0	16
1.01.06	Tributos a Recuperar	107	86
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.650	4.182
1.01.08.03	Outros	1.650	4.182
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	1.650	4.182
1.02	Ativo Não Circulante	160.502	182.702
1.02.02	Investimentos	160.502	182.702

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	182.544	202.081
2.01	Passivo Circulante	60.719	51.122
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28	77
2.01.01.01	Obrigações Sociais	28	77
2.01.02	Fornecedores	30	1.132
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30	1.132
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	44.638	35.015
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	44.638	35.015
2.01.05	Outras Obrigações	16.023	14.898
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.023	14.894
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.023	14.894
2.01.05.02	Outros	0	4
2.01.05.02.04	Outros passivos	0	4
2.02	Passivo Não Circulante	50.391	71.765
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	32.130	55.799
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	32.130	55.799
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	32.130	55.799
2.02.02	Outras Obrigações	4.748	0
2.02.02.02	Outros	4.748	0
2.02.02.02.03	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.748	0
2.02.03	Tributos Diferidos	13.423	15.866
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.423	15.866
2.02.04	Provisões	90	100
2.02.04.02	Outras Provisões	90	100
2.02.04.02.04	Provisões para perdas com investimentos	90	100
2.03	Patrimônio Líquido	71.434	79.194
2.03.01	Capital Social Realizado	40.729	40.729
2.03.02	Reservas de Capital	6.000	6.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	6.000	6.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	24.705	32.465

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

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	-2.981	-3.117	-2.057	-4.506
3.04.01	Despesas com Vendas	-2	-19	-6	-36
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.119	-3.197	-5.968	-8.967
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.135	-7.925	-513	-1.606
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.275	8.024	4.430	6.103
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.981	-3.117	-2.057	-4.506
3.06	Resultado Financeiro	-4.824	-7.087	-1.519	-2.107
3.06.01	Receitas Financeiras	165	212	146	510
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.989	-7.299	-1.665	-2.617
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.805	-10.204	-3.576	-6.613
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	814	2.443	184	551
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.991	-7.761	-3.392	-6.062
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6.991	-7.761	-3.392	-6.062
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,172	-0,191	-0,083	-0,149

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

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	-6.991	-7.761	-3.392	-6.062
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6.991	-7.761	-3.392	-6.062

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

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	-972	-11.162
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.914	-9.093
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição socia	-10.204	-6.613
6.01.01.02	Equivalência patrimonial	-8.024	-6.103
6.01.01.03	Resultado de venda de investimentos	739	0
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	7.254	2.002
6.01.01.06	Amortização da mais valia de ativos	7.185	1.621
6.01.01.07	Outros ajustes	136	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.942	-2.069
6.01.02.01	Contas a receber	16	332
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-21	-71
6.01.02.03	Fornecedores	-1.102	9
6.01.02.04	Obrigações trabalhistas e tributárias	-49	146
6.01.02.05	Conta corrente parceiros nos empreendimentos	4.748	0
6.01.02.06	Outros passivos	-3	-897
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-1.647	-1.553
6.01.02.08	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-35
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	25.815	2.901
6.02.01	Integralização de capital em controlada e investidas	0	-13.028
6.02.02	Redução de capital em controlada e investidas	20.030	0
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-18.887	0
6.02.04	Dividendos recebidos	21.304	0
6.02.05	Partes relacionadas	3.368	15.929
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-19.653	-15.875
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-24.653	-84.025
6.03.03	Empréstimos e financiamentos	5.000	68.150
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.190	-24.136
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.095	25.661
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	20.285	1.525

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

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	40.729	6.000	32.466	0	0	79.195
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	6.000	32.466	0	0	79.195
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-7.761	0	0	-7.761
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-7.761	0	0	-7.761
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	6.000	24.705	0	0	71.434

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

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	39.474	1.255	43.319	0	0	84.048
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	39.474	1.255	43.319	0	0	84.048
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.255	745	0	0	0	2.000
5.04.08	Integralização de Capital	1.255	-1.255	0	0	0	0
5.04.09	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	2.000	0	0	0	2.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-6.062	0	0	-6.062
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-6.062	0	0	-6.062
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	2.000	37.257	0	0	79.986

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.072	-4.691
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.072	-4.691
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.072	-4.691
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.072	-4.691
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	311	5.007
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.024	6.103
7.06.02	Receitas Financeiras	212	510
7.06.03	Outros	-7.925	-1.606
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.761	316
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.761	316
7.08.01	Pessoal	572	3.713
7.08.01.01	Remuneração Direta	395	3.691
7.08.01.02	Benefícios	177	22
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-125	222
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.553	927
7.08.03.01	Juros	4.553	927
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-7.761	-4.546
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-7.761	-4.546

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	385.752	459.542
1.01	Ativo Circulante	180.733	250.899
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	39.358	28.332
1.01.03	Contas a Receber	27.889	65.299
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	27.889	65.299
1.01.04	Estoques	90.762	124.900
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.419	1.324
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.419	1.324
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.305	31.044
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	8.136	14.117
1.01.08.01.01	Partes Relacionadas	8.136	14.117
1.01.08.03	Outros	13.169	16.927
1.02	Ativo Não Circulante	205.019	208.643
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.321	25.273
1.02.01.04	Contas a Receber	5.143	23.730
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	1.081	7.575
1.02.01.04.03	Contas a receber	4.062	16.155
1.02.01.07	Tributos Diferidos	46	336
1.02.01.07.02	Tributos a recuperar	46	336
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.132	1.207
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.132	1.207
1.02.02	Investimentos	192.280	178.365
1.02.02.01	Participações Societárias	192.280	178.365
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	192.280	178.365
1.02.03	Imobilizado	6.388	4.964
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.111	3.113
1.02.03.01.01	Imobilizado	5.111	3.113
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.277	1.851
1.02.04	Intangível	30	41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	385.752	459.542
2.01	Passivo Circulante	100.191	107.692
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.328	1.966
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.328	1.966
2.01.02	Fornecedores	5.051	3.558
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.051	3.558
2.01.03	Obrigações Fiscais	651	2.373
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	651	2.373
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	651	2.373
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	44.637	38.977
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	44.637	38.977
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	44.637	38.977
2.01.05	Outras Obrigações	46.343	60.818
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.481	18.918
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.481	18.918
2.01.05.02	Outros	29.862	41.900
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	9.904	21.747
2.01.05.02.05	Outros passivos	1.683	1.900
2.01.05.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	5.279	5.538
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	764	876
2.01.05.02.08	Adiantamento de clientes	12.232	11.839
2.01.06	Provisões	181	0
2.01.06.02	Outras Provisões	181	0
2.01.06.02.04	Provisão de Garantia de Obra	181	0
2.02	Passivo Não Circulante	138.830	184.935
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	34.979	92.777
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	34.979	92.777
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	34.979	92.777
2.02.02	Outras Obrigações	88.240	73.179
2.02.02.02	Outros	88.240	73.179
2.02.02.02.03	Demandas judiciais	4.293	467
2.02.02.02.04	Terrenos a pagar	65.388	72.712
2.02.02.02.05	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	18.559	0
2.02.03	Tributos Diferidos	13.526	16.301
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.526	16.301
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	103	435
2.02.03.01.02	Tributos diferidos	13.423	15.866
2.02.04	Provisões	1.416	1.442
2.02.04.02	Outras Provisões	1.416	1.442
2.02.04.02.04	Provisão de garantia de obra	1.326	1.390
2.02.04.02.05	Provisões para perdas com investimentos	90	52
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	669	1.236
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	669	1.236
2.02.05.01.01	Passivo de arrendamento	669	1.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	146.731	166.915
2.03.01	Capital Social Realizado	40.729	40.729
2.03.02	Reservas de Capital	6.000	6.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	6.000	6.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	24.705	32.465
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	75.297	87.721

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

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	20.047	58.942	22.455	56.197
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.616	-38.046	-17.004	-41.402
3.03	Resultado Bruto	8.431	20.896	5.451	14.795
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.751	-22.267	-2.120	-10.718
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.511	-6.354	-1.854	-4.881
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.763	-18.851	-11.489	-23.890
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.057	-18.306	-1.703	-2.441
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.580	21.244	12.926	20.494
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-4.320	-1.371	3.331	4.077
3.06	Resultado Financeiro	-3.619	-3.128	-1.535	-2.315
3.06.01	Receitas Financeiras	478	4.328	281	708
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.097	-7.456	-1.816	-3.023
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.939	-4.499	1.796	1.762
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	477	1.263	-327	-664
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.462	-3.236	1.469	1.098
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-7.462	-3.236	1.469	1.098
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.991	-7.761	-3.392	-6.062
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-471	4.525	4.861	7.160

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

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	-7.462	-3.236	1.469	1.098
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-7.462	-3.236	1.469	1.098
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.991	-7.761	-3.392	-6.062
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-471	4.525	4.861	7.160

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

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
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	77.326	-7.624
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.867	-7.454
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-4.499	1.762
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.374	839
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-21.244	-20.494
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	117	507
6.01.01.05	Resultados de venda de investimentos	-42	1.793
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de recebíveis	-1.847	892
6.01.01.07	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	95	0
6.01.01.08	Provisão para distrato	2.977	677
6.01.01.09	Juros sobre passivo de arrendamento	128	253
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	8.227	2.012
6.01.01.12	Amortização de mais valia de ativos	14.029	3.179
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	4.319	996
6.01.01.14	Outros ajustes	233	130
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	73.459	-170
6.01.02.01	Contas a receber	48.278	-31.625
6.01.02.02	Estoques	16.458	41.301
6.01.02.03	Outros ativos	10.252	-10.735
6.01.02.04	Direito de uso sobre ativo de arrendamento	574	0
6.01.02.05	Tributos a recuperar	195	396
6.01.02.06	Fornecedores	1.493	683
6.01.02.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.362	746
6.01.02.08	Conta corrente parceiros nos empreendimentos	18.300	107
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-19.167	-3.705
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	393	2.113
6.01.02.11	Outros passivos	-217	1.836
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-3.353	-601
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.109	-686
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	8.340	-19.420
6.02.01	Integralização de capital em controlada e investidas	-23.125	-17.233
6.02.02	Redução de capital em controlada e investidas	0	3.937
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-501	0
6.02.04	Perda de controle de investimentos	0	-71
6.02.05	Dividendos recebidos	36.800	27.641
6.02.06	Aquisição de imobilizado e intangível	-1.215	-210
6.02.07	Partes Relacionadas	-3.619	-33.484
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-74.640	-887
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-67.517	-84.239
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	10.505	90.580
6.03.03	Pagamento da redução de capital	-16.949	-6.687
6.03.05	Amortização de passivo de arrendamento	-679	-541
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.026	-27.931
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.332	37.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	39.358	9.659

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

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	40.729	6.000	32.466	0	0	79.195	87.721	166.916
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	6.000	32.466	0	0	79.195	87.721	166.916
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-16.949	-16.949
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-16.949	-16.949
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-7.761	0	0	-7.761	4.525	-3.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-7.761	0	0	-7.761	4.525	-3.236
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	6.000	24.705	0	0	71.434	75.297	146.731

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

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	39.474	1.255	43.319	0	0	84.048	92.767	176.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	39.474	1.255	43.319	0	0	84.048	92.767	176.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.255	745	0	0	0	2.000	-6.687	-4.687
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-6.687	-6.687
5.04.08	Integralização de capital	1.255	-1.255	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	2.000	0	0	0	2.000	0	2.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-6.062	0	0	-6.062	7.160	1.098
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-6.062	0	0	-6.062	7.160	1.098
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	2.000	37.257	0	0	79.986	93.240	173.226

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

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	60.710	57.555
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	59.390	57.451
7.01.02	Outras Receitas	1.320	104
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-63.891	-57.130
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-38.046	-41.402
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.845	-15.728
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.181	425
7.04	Retenções	-1.374	-839
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.374	-839
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.555	-414
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.183	18.761
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.244	20.494
7.06.02	Receitas Financeiras	4.328	708
7.06.03	Outros	-17.389	-2.441
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.628	18.347
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.628	18.347
7.08.01	Pessoal	1.812	12.617
7.08.01.01	Remuneração Direta	395	11.356
7.08.01.02	Benefícios	1.074	897
7.08.01.03	F.G.T.S.	343	364
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-277	1.610
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.329	1.506
7.08.03.01	Juros	5.329	1.506
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.236	2.614
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-7.761	-4.546
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.525	7.160

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

No terceiro trimestre de 2021 a Yuny Incorporadora Holding S.A (“Companhia” ou “Yuny”) não fez lançamentos de novos empreendimentos no período e o resultado refletiu somente a evolução dos projetos existentes. O resultado do trimestre foi impactado negativamente por uma maior amortização da mais-valia e por um aumento da provisão de contingências em função de decisão judicial desfavorável em litígio em empresa não-controlada.

No mês de outubro foi lançado o empreendimento *ZIP Brooklin*, com VGV total de R\$ 213 milhões e a Companhia ainda conta com outros três projetos prontos para lançamento no quarto trimestre de 2021.

Como destaque financeiro, no ano de 2021 reduzimos o endividamento líquido em 61%, e registramos uma geração de caixa de R\$ 63 milhões no consolidado comparado ao exercício de 2020.

Nos tópicos seguintes apresentamos o detalhamento dos resultados alcançados no período.

Resultado do trimestre e acumulado do período

A receita operacional líquida consolidada no terceiro trimestre de 2021 foi de R\$20,0 milhões comparativamente a R\$22,5 milhões no terceiro trimestre de 2020. Em relação aos resultados acumulados do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e 2020, a receita líquida atingiu R\$58,9 milhões e R\$56,2 milhões, respectivamente.

As despesas gerais e administrativas consolidadas foram de R\$5,8 milhões no terceiro trimestre de 2021, e de R\$11,5 milhões no terceiro trimestre de 2020, resultando em uma queda de 50% no período. No acumulado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e 2020, essas despesas foram de R\$18,9 milhões e de R\$23,9 milhões, respectivamente, uma queda de 21%. No mesmo período do ano de 2020 as despesas foram maiores devido as despesas relacionadas ao processo de pedido de abertura de capital e registro de companhia aberta.

As despesas comerciais consolidadas, foram de R\$3,5 milhões no terceiro trimestre de 2021, um aumento de 89% comparado ao terceiro trimestre de 2020. Já no acumulado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, as despesas foram de R\$6,4 milhões, comparado a R\$4,9 milhões em 30 de setembro de 2020. O aumento das despesas no trimestre e no acumulado do ano refere-se a gastos com publicidade e estande de vendas, devido a retomada de lançamentos da Companhia.

O saldo de outras despesas operacionais consolidadas foi de R\$8,1 milhões no terceiro trimestre de 2021, e de R\$1,7 milhões no terceiro trimestre de 2020, resultando em um aumento de 373% no período. No acumulado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e 2020, essas despesas foram de R\$18,3 milhões e de R\$2,4 milhões, respectivamente. O aumento das despesas no trimestre e no acumulado do ano refere-se à amortização de mais valia de participações societárias e despesas com contingências devido a perda em processo judicial.

O resultado de equivalência patrimonial consolidado foi positivo em R\$4,6 milhões no terceiro trimestre de 2021, e sofreu uma variação negativa de 65% em relação ao terceiro trimestre de 2020, devido à redução no resultado de empresas investidas, proveniente de reorçamento de custo de obra, principalmente da *SPE Yuny Stan Projeto Imob. (Projeto Habitarte)*, com aproximadamente 100% das unidades vendidas. Já no

Comentário do Desempenho

acumulado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, não houve variação relevante e registramos um aumento de 4% nessa rubrica, passando de R\$20,5 milhões nos nove meses findo em 30 de setembro de 2020 para R\$21,2 milhões.

Rentabilidade

No terceiro trimestre de 2021 a Companhia obteve um prejuízo líquido consolidado de R\$7,5 milhões comparado a um lucro líquido consolidado de R\$1,5 milhões no terceiro trimestre de 2020. Já no acumulado do ano, o prejuízo líquido consolidado foi de R\$3,2 milhões, comparado a um lucro líquido consolidado de R\$1,1 milhões. O resultado no trimestre e no acumulado do ano foi impactado principalmente pela redução na equivalência patrimonial das empresas investidas e pelo aumento de outras despesas operacionais.

O ROE (retorno sobre o patrimônio líquido), calculado pela divisão do lucro líquido pelo patrimônio líquido negativo em 5,1%. No acumulado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, o ROE foi negativo em 2,2%.

A tabela abaixo demonstra os resultados no terceiro trimestre de 2021 e acumulado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 comparado ao terceiro trimestre e acumulado do mesmo período de 2020:

ROE (Retorno sobre patrimônio líquido)

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	(7.462)	1.469	-608%	(3.236)	1.098	-395%
Patrimônio Líquido	146.731	173.226	-15%	146.731	173.226	-15%
ROE	-5,1%	0,8%	-5,9 p.p.	-2,2%	0,0%	-2,2 p.p.

No trimestre o EBITDA ajustado foi de R\$0,1 milhão, com margem EBITDA ajustada de 4,5%, queda de 17.4 p.p. comparado ao terceiro trimestre de 2020. Já no acumulado de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, o EBITDA ajustado foi de R\$17,3 milhões, com margem EBITDA ajustada de 29,3%, representado uma queda de 12,9 p.p. em relação ao mesmo período de 2020.

A tabela abaixo apresenta a reconciliação dos valores do EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e da Margem EBITDA Ajustada da Companhia:

EBITDA

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	3T21	3T20	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Lucro (prejuízo) do exercício	(7.462)	1.469	n.a	(3.236)	1.098	195%
(+) Resultado financeiro, líquido	3.619	1.535	136%	3.128	2.315	35%
(+) Imposto de renda e contribuição social	(477)	327	-246%	(1.263)	664	-290%
(+) Depreciação e amortização	331	434	-24%	1.374	839	64%
EBITDA¹	(3.989)	3.765	-206%	3	4.916	-100%
Receita operacional líquida	20.047	22.455	-11%	58.942	56.197	5%
Margem EBITDA	-19,9%	16,8%	-36,7 p.p.	0,0%	8,7%	-8,7 p.p.
(+) Custo com encargos financeiros	198	104	90%	3.232	1.095	195%
(+) Resultado mais valia	4.697	1.059	344%	14.029	3.179	341%
EBITDA ajustado²	906	4.928	-82%	17.264	9.190	88%
Margem EBITDA ajustado	4,5%	21,9%	-17,4 p.p.	29,3%	16,4%	12,9 p.p.

Comentário do Desempenho

¹ O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527/12.

² O EBITDA ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

Endividamento Líquido

No acumulado do ano a companhia obteve geração de caixa de R\$63,2 milhões, devido ao aumento de 39% no saldo de caixa e equivalentes de caixa da Companhia e a redução na dívida bruta em 40%, quando comparado com o saldo de caixa e caixa equivalentes em 31 de dezembro de 2020.

A dívida líquida totalizava R\$40,3 milhões em 30 de setembro de 2021, com um índice de dívida líquida (que corresponde a divisão da dívida líquida sobre o patrimônio líquido) de 27% em 30 de setembro de 2021, uma redução de 35 p.p. em relação aos mesmos indicadores em 31 de dezembro de 2020. A redução na dívida líquida refere-se à amortização de financiamento a produção do projeto *West Side*, entregue no primeiro trimestre de 2021.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação da dívida bruta, da dívida líquida (caixa líquido), do Índice Dívida Líquida e geração de caixa das atividades operacionais em 30 de setembro de 2021 em relação a 31 de dezembro de 2020:

Dívida Líquida

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	3T21	2020	Var. %
Empréstimos e financiamentos - circulante	44.637	38.977	15%
Empréstimos e financiamentos - não circulante	34.979	92.777	-62%
Dívida Bruta	79.616	131.754	-40%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	39.358	28.332	39%
Dívida Líquida	40.258	103.422	-61%
Patrimônio Líquido	146.731	166.915	-12%
Dívida Líquida / PL	27,4%	62,0%	-34,5 p.p.
Geração de Caixa	63.164		

¹ **Dívida Líquida:** A Dívida Líquida equivale ao total dos empréstimos e financiamentos (curto e longo prazo) deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O índice dívida líquida/PL obtém-se da divisão da Dívida líquida pelo Patrimônio Líquido.

Comentário do Desempenho

Impactos da pandemia de Covid-19 nas atividades da Companhia

Em relação aos impactos causados pela pandemia da COVID-19, a administração continua acompanhando os possíveis impactos nas operações, e adotando medidas para preservar nossa posição financeira. Acreditamos que, em 30 de setembro de 2021, a Companhia possuía uma posição confortável de caixa para arcar com seus compromissos assumidos.

Ressaltamos que até o momento, não houve paralisação das atividades/obras, e que a Companhia também adotou todos os protocolos de saúde e setoriais tanto no escritório como nas obras para manutenção de suas atividades.

Apesar das medidas adotadas pela Companhia, até a presente data, não é possível prever a extensão, a duração e os impactos da pandemia de COVID-19 nas economias brasileira e global e, conseqüentemente, na Companhia. As principais avaliações e, quando aplicável, os principais efeitos da pandemia da COVID-19 em nossos resultados operacionais foram estimados com base nas informações atualmente disponíveis.

Principais medidas adotadas pela Companhia desde o início da pandemia:

- Trabalho remoto para 100% dos colaboradores;
- Campanha de vacinação de H1N1;
- Testagem de todos os colaboradores;
- Acompanhamento de profissionais especializados e de medicina ocupacional;
- Intensificação dos protocolos de saúde, de modo a atender os requisitos estipulados pelos órgãos e autoridades competentes, incluindo a vigilância sanitária;
- Adequação do escritório (instalação de totens de álcool em gel e utilização obrigatória de máscaras) aos protocolos estabelecidos e a ampla divulgação de manuais e comunicados internos sobre as medidas adequadas durante esse período;
- Pontos de Venda: equipe reduzida e com horário limitado. Restrição do número de visitantes e clientes às obras e empreendimentos;
- Implementação e aumento de campanhas online por meio de canais como, Google, mídias sociais e portais verticais;
- Tecnologia: Implementação de processo de vendas 100% digital, desde a fase de conhecimento do empreendimento (por meio da Yuny Store), incluindo o atendimento virtual e a simulação de proposta (por meio do sistema Anapro), até a assinatura de contrato e escritura (autenticação digital), com a entrega remota das chaves. Devido ao aparato tecnológico da Companhia pré-existente, foi possível implantar de maneira ágil diversos processos operacionais por meio de sistemas já existentes. Dessa forma, a Companhia pode atender mais de 100 clientes remotamente na personalização de unidades através de sistema “self-made”;

Comentário do Desempenho

- Gerenciamento de caixa: De modo a preservar e otimizar o caixa da Companhia, foram renegociados os prazos para pagamentos e outras condições a respeito dos terrenos adquiridos e dos principais empréstimos da companhia com os Bancos BTG e ABC usando a linha disponibilizada pelo BNDES;
- Comunidade: Compreendendo o impacto do cenário na vida de milhões de brasileiros, houve aumento das ações da Yuny Social, com a doação de cestas básicas para famílias carentes, equipamento de proteção individual para organizações sociais e doações em dinheiro.

Relacionamento com auditores independentes

A Companhia informa que seus auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram serviços não relacionados à auditoria no terceiro trimestre de 2021.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Yuny Incorporadora Holding S.A. (“Companhia” ou “Controladora” ou “Yuny Holding”), com sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 - 9º andar, Torre D, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia tem como controladores diretos e controladores finais Marcos Mariz de Oliveira Yunes e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes.

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos. A Companhia forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

Em 30 de junho de 2020, foi aprovado a alteração da Companhia de sociedade limitada para uma sociedade por ações e, em decorrência desta alteração, efetuou também a mudança da denominação social para Yuny Incorporadora Holding S.A., a definição do estatuto social da Companhia, a nomeação da diretoria e a fixação do limite de remuneração dos diretores.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto.

1.1. Impactos da Covid-19 nas demonstrações financeiras

Em 10 de março de 2020 e 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu os Ofícios Circulares nº02/2020 e nº03/2020 sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, 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 pandemia 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. Em relação as demonstrações financeiras, 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 nossos 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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Impactos da Covid-19 nas demonstrações financeiras--Continuação

A administração da Companhia está monitorando a situação e, até o momento, efetuou alterações em suas estimativas contábeis de modo a refletir a inflação dos insumos que foram causadas por problemas na cadeia de suprimentos e que de alguma forma podem estar relacionadas a efeitos da Covid-19. Apesar do efeito da inflação nos custos, a carteira de recebíveis é indexada pelo Índice Nacional da Construção Civil apurado pela Fundação Getúlio Vargas (INCC-FGV), e os impactos da inflação nos custos serão compensados por uma maior correção monetária da carteira. Os principais efeitos da Covid-19 em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são os seguintes:

- Custo orçados na estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção:
 - (i) Custos fixos: a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcelas substanciais dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa; (ii) Custos adicionais: as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afeta o custo orçado.
- Provisão para demandas judiciais: Com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto à necessidade de efetuar registros complementares de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras;
- Avaliação dos valores recuperáveis dos estoques sendo (i) Imóveis concluídos e em construção: até o presente momento a Companhia não alterou a sua política de preços, que continua sendo atualizado conforme aumento da demanda pela compra de imóveis. Portanto, a Companhia não se vê pressionada para a realização dos imóveis e, consequentemente, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques (ii) Terrenos para novos lançamentos: neste momento, não existe nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimentos imobiliários planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e a análise do valor realizável líquido dos terrenos levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Impactos da Covid-19 nas demonstrações financeiras--Continuação

- Provisão para distratos: Até o presente momento não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita. A Companhia reforçou as equipes de cobrança para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas a Companhia tem obtido sucesso em controlar o aumento da inadimplência, que até o momento não apresentou um aumento expressivo.

2. Base para apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade e base para apresentação das informações trimestrais

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. As informações intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

As informações trimestrais individuais e consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição do CPC 21(R1) e orientações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que 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).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Base para apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade e base para apresentação das informações trimestrais--Continuação

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 16 de novembro de 2021.

2.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As informações trimestrais são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Base para apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma “*joint venture*” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “*joint venture*” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Base para apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à definição de negócios em IFRS 3, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 15 (R1) para ajudar as entidades a determinar se um conjunto adquirido de atividades e ativos consiste ou não em um negócio. Elas esclarecem os requisitos mínimos para uma empresa, eliminam a avaliação sobre se os participantes no mercado são capazes de substituir qualquer elemento ausente, incluem orientações para ajudar entidades a avaliar se um processo adquirido é substantivo, delimitam melhor as definições de negócio e de produtos e introduzem um teste de concentração de valor justo opcional. Novos casos ilustrativos foram fornecidos juntamente com as alterações. Como as alterações se aplicam prospectivamente a transações ou outros eventos que ocorram na data ou após a primeira

Alterações ao CPC 26 (R1) e IAS 8: Definição de omissão material

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à IAS 1 e IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 26 (R1) e o CPC 23 para alinhar a definição omissão em todas as normas e a informação é material se sua omissão, distorção ou obscurecimento pode influenciar, razoavelmente, decisões que os principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral fazem com base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade. Não é esperado que essas alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa	-	-	50	40
Conta corrente bancária	267	13.398	9.636	18.564
Aplicações financeiras	20.018	1.697	29.672	9.728
	20.285	15.095	39.358	28.332

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 99% e 100% do CDI.

4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Contas a receber de unidades imobiliárias em construção	-	-	36.420	84.682
Taxa de administração a receber	-	16	21	37
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(1.280)	(3.127)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(95)	-
Provisão para distrato de clientes	-	-	(3.115)	(138)
	-	16	31.951	81.454
Circulante	-	16	27.889	65.299
Não circulante	-	-	4.062	16.155

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5% a.a.

A Companhia adota os procedimentos para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

A Companhia apresenta tais clientes em seu “aging-list” separadamente dos clientes inadimplentes, uma vez que essa operação faz parte dos negócios e do processo de venda das unidades.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

A Companhia apresenta o *aging-list* separadamente dos clientes adimplentes e inadimplentes:

Ano	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Vencidas		
Vencidas de 30 a 180 dias	5.162	699
A vencer		
2021	3.302	64.600
2022	20.790	11.433
2023	2.115	3.731
2024	582	991
Total a vencer	26.789	80.755
Total da carteira	31.951	81.454

Movimentação das perdas estimadas

As perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa e com distratos tiveram as seguintes movimentações:

Perdas estimadas com distratos

Descrição	Consolidado	Consolidado
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(138)	(844)
Provisão (reversão) do período	(2.977)	706
Saldo final	(3.115)	(138)

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Descrição	Consolidado	Consolidado
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	-
Provisão do período	(95)	-
Saldo final	(95)	-

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	Consolidado
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(3.127)	(1.364)
Reversão (adição) do período	1.847	(1.763)
Saldo final	(1.280)	(3.127)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Outras contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Venda de participações de investidas (Nota 8b)	11.320	22.286
Comissão de vendas	410	698
Adiantamentos a fornecedores	1.210	888
Seguros a receber	198	262
Outras contas a receber	1.112	368
	14.250	24.502
Circulante	13.169	16.927
Não circulante	1.081	7.575

6. Estoques

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Terrenos (i)	69.992	61.563
Imóveis a comercializar em construção (ii)	17.024	38.835
Encargos financeiros capitalizados (iii)	3.746	4.372
Mais valia atribuída as unidades imobiliárias (iv)	-	20.130
	90.762	124.900
Circulante	90.762	124.900
Não circulante	-	-

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros. A administração possui a intenção de lançamento dos empreendimentos ainda em 2021, motivo pelo qual os saldos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estão sendo apresentados no ativo circulante.
- (ii) Referem-se a custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados e incorridos durante a fase de construção dos empreendimentos.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas no consolidado.
- (iv) A mais-valia atribuída aos imóveis a comercializar diz respeito à investida West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda., que a Yuny Incorporadora S/A detém 100% de participação. O empreendimento dessa investida já havia sido lançado antes da aquisição do controle da Yuny Incorporadora S/A pela Companhia e encontrava-se em construção durante o exercício de 2020. O método de avaliação do valor justo foi o fluxo de caixa descontado. Esse empreendimento foi concluído em abril de 2021.

A administração periodicamente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que não foram identificados ajustes relacionados a este assunto.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

6. Estoques--Continuação

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	4.372	1.524
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(3.232)	(2.022)
Encargos financeiros capitalizados	2.606	4.870
Saldo final	3.746	4.372

7. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e acionistas controladores celebram entre si certas transações no curso normal de seus negócios. Estas operações incluem, principalmente, os dividendos mínimos obrigatórios a receber de coligadas, mútuo com partes relacionadas, além da disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital e aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Ativo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Yuny Stan I Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	-	-	5.706
Yuny Projeto Imobiliário V S.A. (i)	-	-	120	376
Rosa Gaeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	-	-	96
Yuny Gama Participações Ltda	-	-	-	209
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda	-	-	4.061	-
Atua Construtora e Incorporadora S.A	-	-	14	14
Ordem e Progresso Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	-	-	86
Parqueven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	989	985
MCY Properties Ltda. (iii)	1.650	-	1.650	-
Cygnus Empreendimentos Imob.	-	-	300	-
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.(iv)	-	-	500	-
Construcompany Construtora e Incorporadora (ii)	-	-	-	6.800
Dividendos a receber da Yuny Incorporadora S.A. (i)	-	4.182	-	-
Outros	-	-	1.634	1.052
	1.650	4.182	9.268	15.324
Circulante	1.650	4.182	8.136	14.117
Não circulante	-	-	1.132	1.207

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Partes relacionadas--Continuação

Ativo--Continuação

- (i) Tratam-se de valores de dividendos mínimos obrigatórios propostos sobre o lucro apurado das respectivas coligadas, conforme estatuto social de cada uma das entidades.
- (ii) A Companhia efetuou um adiantamento em 2020, no montante de R\$6.800, para a Construcompany Construções e Incorporações Ltda. visando um empreendimento em conjunto no futuro e cujas ações foram adquiridas em 22 de fevereiro de 2021 e vendidas em 24 de junho de 2021(Vide Nota 18). Sobre esses valores não incidiram juros ou atualização monetária.
- (iii) A Companhia efetuou um mútuo no montante de R\$1.650 para a MCYProperties Ltda com vencimento em 14 de fevereiro de 2022. Sobre esse mútuo não incide juros e/ou atualização monetária e está de acordo com as políticas contábeis implementadas de partes relacionadas e limites de alçadas de aprovações.
- (iv) A Companhia efetuou um mútuo em setembro de 2021 no montante de R\$500 para a Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A. com vencimento em 16 de junho de 2022. Sobre esse mútuo será corrigido pelo CDI acrescido de juros de 5,5% a.a. Esta operação está de acordo com as políticas contábeis implementadas de partes relacionadas e limites de alçadas de aprovações.

Passivo

Os saldos referem-se aos saldos de contas correntes entre parceiros, contudo, sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido, além de dividendos e contas a pagar a quotistas devido a redução de capital.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Devolução de capital social (Nota 15)	12.394	14.894	12.394	14.894
Yuny Partners S.A.	3.629	-	-	-
Dividendos propostos a pagar	-	-	4.081	4.024
Outros	-	-	6	-
	16.023	14.894	16.481	18.918
Circulante	16.023	14.894	16.481	18.918
Não circulante	-	-	-	-

Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Quality Building Empreendimentos e Participações - SCP	-	-	3.472	3.465
Anastácio Administradora de Bens Ltda.	-	-	1736	1.719
Pedroso de Moraes Empreendimentos - SCP	-	-	18	57
Quality Building Empreendimentos e Participações - SCP-2	-	-	53	143
Parqueeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	153
Yuny Partners S.A- SCP1 (i)	4.748	-	18.559	-
Outros	-	-	-	1
	4.748	-	23.838	5.538
Circulante	-	-	5.279	5.538
Não circulante	4.748	-	18.559	-

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Partes relacionadas--Continuação

Passivo--Continuação

- (i) Em 23 de fevereiro de 2021 a Companhia constituiu uma SCP denominada Yuny Partners S.A-SCP1. Essa transação tem a finalidade na participação em 4 empreendimentos que serão desenvolvidos pela Companhia nas empresas Alto da Boa Vista Empreendimentos Imobiliários S.A, Yuny Zeta Participações Ltda., Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda. e Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda. Os sócios aportaram nessas entidades um valor total de R\$18.927, totalmente recebido e integralizado em 30 de setembro de 2021.

Não houve transações comerciais e despesas no ano e nos anos anteriores em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os diretores e a remuneração reconhecida no resultado do período em despesas gerais e administrativas. No período findo em 30 de setembro de 2021 houve pagamentos no valor de R\$ 75, em quanto que em 2020 não houve pagamentos a título de remuneração dos administradores.

Notas Explicativas**Yuny Incorporadora Holding S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Participação em empresas:				
Controladas	116.672	124.088	-	-
Controladas em conjunto	-	-	97.329	89.957
	116.672	124.088	97.329	89.957
Mais valia de investidas	51.383	51.383	100.750	80.620
(-) Amortização de mais valia	(11.903)	(4.717)	(23.337)	(9.249)
Adiantamento para futuro aumento de capital	782	8.380	17.538	17.037
Encargos financeiros capitalizados (i)	3.568	3.568	-	-
	43.830	58.614	94.951	88.408
Total	160.502	182.702	192.280	178.365
Total de investimentos	160.502	182.802	192.280	178.417
Provisão para perdas com investimentos	(90)	(100)	(90)	(52)

(i) Refere-se a encargos financeiros recorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassado para suas controladas para serem aplicados nas construções de seus empreendimentos imobiliários e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção, conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

b) Relação de investidas e percentual de participação

Investidas	Controle	Participação				Controladora		Consolidado	
		30/09/2021		31/12/2020		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
		Direta	Indireta	Direta	Indireta				
Yuny Incorporadora S.A.	Controlada	51%	-	51%	-	33.283	42.303	-	-
Yuny Partners S.A.	Controlada	97%	-	97%	-	77.840	81.785	-	-
Leopoldo Empreendimentos Ltda.	Controlada	50%	50%	50%	50%	-	-	-	-
Yuny Delta Participações Ltda.	Controlada	50%	50%	50%	50%	-	-	-	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	Controlada	50%	50%	50%	50%	1.916	-	1.916	-
Yuny Projeto Imobiliária 28	Controlada	100%	-	100%	-	3.616	-	-	-
Yuny Lab Inovação e Participações Ltda.	Controlada	100%	-	-	100%	17	-	-	-
Yuny Gama Participações Ltda. (i)	Controlada em conjunto	-	30%	-	30%	-	-	18.174	16.512
Yuny Alfa Participações Ltda.(i)	Controlada em conjunto	-	30%	-	30%	-	-	7.629	835
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda (i)	Controlada em conjunto	-	30%	-	30%	-	-	3.305	4.058
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	17.216	17.221
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	8.733	9.792
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	8.656	8.665
Yuny Stan Projeto Imobiliário I S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	22.929	25.575
Ordem e Progresso Empreend. Imob. S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	939	2.622
Projeto Imobiliário Jd Imperador	Controlada em conjunto	-	50%	-	-	-	-	4.232	-
Yuny Projeto Imobiliário V S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	182	812
Plaza Mayor Empreendimentos Imob.Ltda	Controlada em conjunto	-	25%	-	25%	-	-	115	110
Moinho S/A Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	18%	-	18%	-	-	1	1
Parqueven Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	643	765
Cygnus Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	583	583
Gafisa SPE 55 S/A	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	1.326	837
Gafisa SPE 48 S.A	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	486	775
Marques de São Vicente Empreendimentos	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	118	590
Rosa Gaeta Empreendimentos Imob. S.A	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	146	83
Yuny Halley Empreend.S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	-	121
Total						116.672	124.088	97.329	89.957

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

b) Relação de investidas e percentual de participação--Continuação

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020. A Companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("*Joint Venture*") não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. Para as companhias coligadas (não consolidadas) não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

(i) Venda de participação societária em controladas

A Companhia assinou em 30 de junho de 2020 contrato de compra e venda de quotas com PEN Brasil Participações Ltda. ("PEN") para aquisição de quotas equivalentes a 70% do capital social das controladas Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda. (Projeto Eleutério), Yuny Gama Participações Ltda. (Projeto Jerônimo) e Yuny Alfa Participações Ltda. (Projeto Luiz Góes) (em conjunto denominadas "sociedades"). A Yuny Partners detinha a participação nessas sociedades, a qual era controlada da Companhia. O contrato tem efeito vinculante e envolveu o pagamento de R\$50.502 pelas quotas das Sociedades, sendo que R\$28.102 que foram pagos em julho de 2020 e R\$22.400 serão pagos em um período de 10 meses, sendo a primeira parcela com vencimento para o junho de 2021. Os juros são apurados e pagos mensalmente e o saldo a receber em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 11.320 (R\$22.286 em 31 de dezembro de 2020).

A transação foi realizada a um valor próximo ao valor contábil do patrimônio líquido das sociedades, gerando um ganho para a Companhia de R\$1.794, o qual foi contabilizado em outras receitas operacionais. O patrimônio líquido dessas Sociedades basicamente era constituído pelo ativo de terrenos e que, dessa forma, entendemos que o tratamento contábil tanto da participação vendida como da parcela residual dos investimentos, após a perda de controle, foram registrados de acordo com os valores justos da transação, os quais são semelhantes aos valores praticados na aquisição desses terrenos que ocorreram recentemente e através das respectivas Sociedades. A PEN passou a ter o controle dessas sociedades e a Companhia passou a contabilizar essas sociedades pelo método de equivalência patrimonial desde 30 de junho de 2020

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

b) Relação de investidas e percentual de participação--Continuação

(ii) Aquisição e venda de participação societária

Em 22 de fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu ações da Alto da Boa Vista Empreendimentos Imobiliários S.A. representando 80% do capital social da entidade adquirida da Construcompany Construções e Incorporações Ltda. A transação foi realizada a um valor patrimonial líquido justo e próximo do valor contábil do patrimônio líquido da entidade, envolvendo um pagamento de R\$6.800, não gerando nenhum ganho ou perda relevante para a Companhia. A Companhia passou a ter o controle dessa entidade e passou a contabilizar essa controlada pelo método de equivalência patrimonial a partir da data da aquisição das ações até maio de 2021.

Em 24 de junho de 2021 a Companhia e a Construcompany Construções e Incorporações Ltda. alienaram 100% dessa participação para as empresas Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário e XPCE RE Alto da Boa Vista Participações S.A, as quais irão desenvolver o empreendimento em conjunto com a Companhia. Foi constituído um consórcio onde a Companhia e a Construcompany Construções e Incorporações Ltda são as responsáveis pela incorporação do projeto e os fundos Maxi Renda e XPCE RE Alto da Boa vista são os investidores através do terreno. Essa transação gerou uma perda contábil para a Companhia no valor de R\$ 53 registrado em outras despesas operacionais (Vide Nota 18).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

c) Principais informações financeiras dos investimentos

Controladas e controladas em conjunto em 30 de setembro de 2021

Investidas - em 30 de setembro de 2021	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Lucro(prejuízo) líquido
Controladas diretas							
Yuny Incorporadora S.A.	66.164	84.266	(3.351)	(16.492)	(130.587)	-	24.088
Yuny Partners S.A.	25.387	84.058	(2.792)	(26.406)	(80.247)	1.054	(4.066)
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	4.125	296	(23)	(782)	(3.616)	-	(7)
Controladas indiretas							
West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.	25.255	8.594	(3.838)	(5.713)	(24.298)	38.933	14.794
Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.827	1.993	(5.542)	(3.480)	(6.798)	3.039	(1.305)
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	26.833	12.596	(19.342)	(12.509)	(7.578)	15.429	3.227
Yuny Zeta Participações Ltda.	12.145	1.123	(3.764)	(5.671)	(3.833)	-	(616)
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	48.300	2.029	(260)	(49.301)	(768)	-	(1.732)
Demais controladas imateriais	380	17	(374)	(201)	178	495	(793)
Controladas em conjunto indiretas							
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	2.653	68.997	(10.254)	(43.931)	(17.465)	800	(2.119)
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	20.425	-	(976)	(2.137)	(17.312)	-	(16)
Yuny Stan Projeto Imobiliário I S.A.	253.015	-	(31.504)	(84.339)	(137.172)	112.009	39.445
Ordem e Progresso Empreendimentos Imobiliários S.A.	44.050	-	(525)	(1.009)	(42.516)	-	(944)
Yuny Projeto Imobiliário V S.A.	950	241	(132)	(454)	(605)	-	(1.208)
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	18.489	4.019	(8.170)	(3.367)	(10.971)	8.045	1.204
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	47.489	15.058	(11.614)	(8.622)	(42.311)	19.742	7.870
Yuny Alfa Participações Ltda.	32.848	1.160	(6.081)	-	(27.927)	-	(427)
Yuny Gama Participações Ltda.	89.545	3.299	(607)	(8.733)	(83.504)	-	(430)
Demais controladas em conjunto imateriais	15.062	3.467	(2.866)	(568)	(15.095)	668	455

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

c) Principais informações financeiras dos investimentos--Continuação

Controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2020

Investidas - em 31 de dezembro de 2020	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Lucro(prejuízo) líquido
Controladas diretas							
Yuny Incorporadora S.A.	47.324	93.469	(11.973)	(7.242)	(121.578)	-	34.526
Yuny Partners S.A.	22.818	81.767	(2.610)	(17.661)	(84.314)	42	(6.598)
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	3.332	-	(17)	(3.315)	-	-	(1)
Controladas indiretas							
West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.	97.125	2.367	(24.025)	(47.004)	(28.463)	20.523	3.998
Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.463	4.557	(4.459)	(3.562)	(4.999)	7.406	(894)
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	9.769	22.660	(10.642)	(13.376)	(8.411)	25.673	2.901
Yuny Zeta Participações Ltda.	10.715	84	(3.937)	(6.886)	24	-	(12)
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	47.496	112	(7)	(47.853)	(252)	-	(34)
Demais controladas imateriais	487	46	(207)	(193)	(133)	1.201	(1.483)
Controladas em conjunto indiretas							
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	1.704	69.407	(11.462)	(40.066)	(20.621)	1.087	(4.618)
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	20.511	-	(977)	(2.205)	(17.329)	2.103	709
Yuny Stan Projeto Imobiliário I S.A.	146.758	87.548	(41.905)	(49.538)	(142.863)	154.975	50.542
Ordem e Progresso Empreendimentos Imobiliários S.A.	48.539	-	(2.795)	(1.610)	(44.134)	57.430	761
Yuny Projeto Imobiliário V S.A.	2.633	2.434	(978)	(31)	(4.058)	4.398	2.993
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	16.388	3.539	(2.008)	(152)	(17.767)	10.389	2.594
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	34.181	7.691	(6)	(7.425)	(34.441)	18	(13)
Yuny Alfa Participações Ltda.	28.408	97	(13.400)	(1.600)	(13.505)	-	(24)
Yuny Gama Participações Ltda.	86.556	-	(2.389)	(8.358)	(75.809)	1	(167)
Demais controladas em conjunto imateriais	21.061	2.187	(5.679)	(1.005)	16.564	6.772	3.623

Notas Explicativas**Yuny Incorporadora Holding S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação**d) Movimentações dos investimentos em participações societárias**

Movimentação dos investimentos na controladora							
Investidas	01/01/2021	Aportes	Redução	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	30/09/2021
Yuny Incorporadora S.A.	42.303	-	-	12.284	(21.304)	-	33.283
Yuny Partners S.A.	81.785	-	-	(3.945)	-	-	77.840
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda	-	3.617	-	(1)	-	-	3.616
Yuny Zeta Participações Ltda	-	2.083	-	(167)	-	-	1.916
Yuny Lab Inovação e Participações Ltda	-	756	-	(1)	-	(738)	17
Demais controladas diretas	-	-	-	(146)	-	146	-
Total	124.088	6.456	-	8.024	(21.304)	(592)	116.672
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.380	12.432	(20.030)	-	-	-	782
Mais valia de investimento	46.666	-	-	-	-	(7.186)	39.480
Encargos financeiros	3.568	-	-	-	-	-	3.568
Total	182.702	18.888	(20.030)	8.024	(21.304)	(7.778)	160.502
Provisão para perda com investimentos	(100)	-	-	-	-	10	(90)
Investimento líquido	182.602	18.888	(20.030)	8.024	(21.304)	(7.768)	160.412

Notas Explicativas**Yuny Incorporadora Holding S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação**d) Movimentações dos investimentos em participações societárias--Continuação**

Movimentação dos investimentos na controladora							
Investidas	01/01/2020	Aportes	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	31/12/2020
Yuny Incorporadora S.A.	47.709	-	(19.703)	17.608	(4.182)	871	42.303
Yuny Partners S.A.	77.884	13.028	-	(6.598)	-	(2.529)	81.785
Leopoldo Empreendimentos Ltda.	(57)	-	-	(3)	-	60	-
Yuny Delta Participações Ltda.	(3)	-	-	(24)	-	27	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	(6)	-	-	(6)	-	12	-
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	-	1	-	(1)	-	-	-
Demais controladas diretas	(5)	-	-	183	-	(178)	-
Total	125.522	13.029	(19.703)	11.159	(4.182)	(1.737)	124.088
						-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	8.380	-	-	-	-	8.380
Mais valia de investimento	48.828	-	-	-	-	(2.162)	46.666
Encargos financeiros	1.376	-	-	-	-	2.192	3.568
Total	175.726	21.409	(19.703)	11.159	(4.182)	(1.704)	182.702

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

d) Movimentações dos investimentos em participações societárias--Continuação

Movimentação dos investimentos no consolidado						
Investidas	01/01/2021	Aportes	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	30/09/2021
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	9.792	-	(1.059)	-	-	8.733
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	8.665	-	(9)	-	-	8.656
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	25.576	6.132	19.721	(28.500)	-	22.929
Ordem e Progresso Empreend. Imob. S.A.	2.622	-	(473)	(1.300)	90	939
Yuny Projeto Imobiliário V S.A.	812	-	(604)	(400)	374	182
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda	110	-	5	-	-	115
Moinho S/A Empreendimentos Imobiliários	1	-	-	-	-	1
Parqueven Empreendimentos Imobiliários	764	-	(224)	-	103	643
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários	583	-	-	-	-	583
Gafisa SPE 55 S.A.	837	-	489	-	-	1.326
Gafisa SPE 48 S.A.	775	-	(289)	-	-	486
Marques de São Vicente Imobiliários	590	-	(272)	(200)	-	118
Rosa Gaeta Empreendimentos S.A.	83	-	(24)	-	87	146
Yuny Halley Empreendimentos S.A.	121	-	(2)	-	(119)	-
Yuny Gama Participações Ltda.	16.512	1.796	(134)	-	-	18.174
Yuny Alfa Participações Ltda.	834	6.931	(137)	-	-	7.629
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	17.222	-	3.995	(4.000)	-	17.216
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	4.058	1.272	375	(2.400)	-	3.305
Yuny Zeta Participações Ltda	-	2.236	(308)	-	(12)	1.916
Projeto Imobiliário Jd. Imperador	-	4.758	(526)	-	-	4.232
Demais empresas	-	-	758	-	(758)	-
Total	89.957	23.125	21.282	(36.800)	(235)	97.329
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.037	501	-	-	-	17.538
Mais valia de investimentos	71.371	-	-	-	6.042	77.413
Total	178.365	23.626	21.282	(36.800)	5.807	192.280
Prov. Com perdas com investimentos	(52)	-	(38)	-	-	(90)
Investimento líquido	178.313	23.626	21.244	(36.800)	5.807	192.190

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

d) Movimentações dos investimentos em participações societárias--Continuação

Movimentação dos investimentos no consolidado								
Investidas	01/01/2020	Aportes	Redução de capital	Venda de investimento	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	31/12/2020
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	10.753	951	-	-	(2.309)	-	397	9.792
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	8.310	-	-	-	354	-	1	8.665
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	25.203	-	(8.012)	-	25.270	(17.618)	733	25.576
Ordem e Progresso Empreend. Imob. S.A.	31.954	-	-	-	380	(29.712)	-	2.622
Yuny Projeto Imobiliário V S.A.	1.390	-	-	-	1.496	(2.074)	-	812
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda	237	-	-	-	549	-	(676)	110
Moinho S/A Empreendimentos Imobiliários	1	-	-	-	-	-	-	1
Parqueven Empreendimentos Imobiliários	1.782	-	-	-	(187)	-	(831)	764
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários	947	-	-	-	(62)	-	(302)	583
Gafisa SPE 55 S.A.	663	-	-	-	174	-	-	837
Gafisa SPE 48 S.A.	839	-	-	-	(64)	-	-	775
Marques de São Vicente Imobiliários	1.387	-	(550)	-	103	(350)	-	590
Yuny Markarian Empreendimentos Ltda.	459	-	-	-	337	(796)	-	-
Rosa Gaeta Empreendimentos S.A.	944	-	(1.246)	-	385	-	-	83
Yuny Halley Empreendimentos S.A.	219	-	-	-	136	(234)	-	121
Yuny Gama Participações Ltda.	-	55.100	-	(38.536)	(122)	-	70	16.512
Yuny Alfa Participações Ltda.	-	2.814	-	(1.934)	(42)	-	(4)	834
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	-	17.246	-	-	(7)	-	(17)	17.222
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	-	11.482	-	(8.199)	581	-	194	4.058
Demais empresas	-	-	-	-	(712)	-	712	-
Total	85.088	87.593	(9.808)	(48.669)	26.260	(50.784)	277	89.957
Adiantamento para futuro aumento de capital	154	16.883	-	-	-	-	-	17.037
Mais valia de investimentos	75.525	-	-	-	-	-	(4.154)	71.371
Total	160.767	104.476	(9.808)	(48.669)	26.260	(50.784)	(3.877)	178.365

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

e) Outras informações financeiras das controladas em conjunto em 30/09/2021

<u>Outras informações das controladas em conjunto em 30/09/2021</u>				
Investidas	Caixa e equivalentes de caixa	Passivos financeiros circulantes (a)	Passivos financeiros não circulantes (a)	Despesa de imposto de renda e contribuição social
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	6	-	42.140	-
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	55	-	1.736	(1)
Yuny Stan Projeto Imobiliário I Ltda.	39.540	-	81.225	(1.271)
Ordem e Progresso Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.301	-	-	(107)
Yuny Projeto Imobiliário V S.A.	116	241	-	(26)
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	6.103	-	3.214	(258)
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	9.540	-	8.622	(631)
Yuny Alfa Participações Ltda.	1.323	5.600	-	(2)
Yuny Gama Participações Ltda.	1.783	-	8.149	(3)
Demais controladas em conjunto imateriais	2.448	791	103	(131)

<u>Outras informações das controladas em conjunto em 31/12/2020</u>				
Investidas	Caixa e equivalentes de caixa	Passivos financeiros circulantes (a)	Passivos financeiros não circulantes (a)	Despesa de imposto de renda e contribuição social
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	93	116	38.957	-
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	129	-	209	(32)
Yuny Stan Projeto Imobiliário I Ltda.	37.511	12.263	43.340	(2.569)
Ordem e Progresso Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.899	180	-	(1.189)
Yuny Projeto Imobiliário V S.A.	788	748	-	(65)
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	5.151	-	-	(200)
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	13	-	7.425	(1)
Yuny Alfa Participações Ltda.	500	13.400	1.600	-
Yuny Gama Participações Ltda.	516	2.358	8.358	-
Demais controladas em conjunto imateriais	4.360	1.320	822	(175)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Circulante				
Capital de giro (a)	23.842	21.376	23.842	21.376
Cédula de crédito bancário- CCB (b)	20.796	13.639	20.795	13.639
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	-	3.962
	44.638	35.015	44.637	38.977
Não circulante				
Capital de giro (a)	-	12.905	-	12.905
Cédula de crédito bancário- CCB (b)	32.130	42.894	32.130	42.894
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	2.849	36.978
	32.130	55.799	34.979	92.777
Total	76.768	90.814	79.616	131.754

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos existentes em 30 de setembro de 2021:

Descrição	Controladora					Consolidado				
	2021	2022	2023	2024	Total	2021	2022	2023	2024	Total
Capital de giro (a)	7.155	16.687	-	-	23.842	7.155	16.687	-	-	23.842
CCB (b)	7.010	18.383	18.383	9.150	52.926	7.010	18.383	18.383	9.149	52.925
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	-	-	-	-	-	2.849	-	2.849
Total	14.165	35.070	18.383	9.150	76.768	14.165	35.070	21.232	9.149	79.616

- (a) Cédulas de créditos bancários captados em moeda corrente entre 14 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2019, vencendo a última parcela em dezembro de 2021. As operações apresentam taxa de juros de 3,65% a 7,40% ao ano, acrescidas pela variação do CDI (3,65% em 2018 + CDI) e taxa de juros de 11,35% a 12,28% sem índices de atualização indexados, todas foram avalizadas pelos sócios. E um empréstimo captado em 01 de setembro de 2021 com taxa efetiva de 6,5% a.a.
- (b) Cédulas de créditos bancários captados em moeda corrente entre 29 de outubro de 2019 e 31 de dezembro de 2019, vencendo a última parcela em outubro de 2022. As operações apresentam taxa de juros de 4,0% ao ano acrescidas pela variação do CDI e foram avalizadas pelos sócios.
- (c) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 9,0%. Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais. Em 30 de setembro de 2021 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam *covenants* financeiros, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida:

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- Vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro e; dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. A Companhia está adimplente com todos os compromissos assumidos pela Companhia nos termos contratados.

Garantias

As garantias dos empréstimos e financiamentos são: aval dos acionistas controladores e os próprios bens objeto de financiamento.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

As movimentações dos empréstimos e financiamentos no período de seis meses findo em 30 de setembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldos iniciais	90.814	82.998	131.754	98.066
Novos empréstimos	5.000	100.062	10.505	126.554
Custo de captação	-	696	-	-
Amortização do principal	(24.653)	(96.174)	(67.517)	(96.195)
Encargos financeiros	7.254	7.394	8.227	10.094
Juros pagos	(1.647)	(4.162)	(3.353)	(6.765)
Saldos finais	76.768	90.814	79.616	131.754

10. Tributos diferidos e corrente

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre as bases contábil e fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social diferidos	255	1.214
PIS e COFINS	499	1.594
	754	2.808
Circulante	651	2.373
Não circulante	103	435

b) Composição do imposto de renda e contribuição social passivo diferidos

O valor do imposto de renda diferido passivo em 30 de setembro de 2021 no valor de R\$13.423 (R\$15.866 em 31 de dezembro de 2020) é decorrente da mais valia da participação preexistente de 51% da Companhia na Yuny Incorporadora, sendo esta foi a principal movimentação dos tributos diferidos passivo do imposto de renda e da contribuição social (controladora e consolidado) nos períodos apresentados.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Tributos diferidos e corrente--Continuação

c) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
	(não revisado)		(não revisado)	
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(10.204)	(6.613)	(4.499)	1.762
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	3.469	2.248	1.530	(599)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	2.728	2.075	7.223	6.968
Diferenças permanentes e outras	(3.755)	(3.772)	(3.372)	(68)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(4.118)	(6.965)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	2.443	551	1.263	(664)
Alíquota efetiva	24%	8%	28%	38%

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Antecipações de parcelas dos clientes (em construção)	12.232	11.489
Antecipações de parcelas dos clientes (lançamentos)	-	350
Total	12.232	11.839

Referem-se a adiantamentos de clientes referente aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção. As parcelas estão classificadas no passivo circulante levando-se em consideração o prazo previsto de conclusão dos empreendimentos que ocorrerão até o final de setembro de 2022.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

Composto por compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Circulante	9.904	21.747
Não circulante	65.388	72.712
Total	75.292	94.459

O saldo de contas a pagar por aquisição de terrenos possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Saldo	
	30/09/2021	31/12/2020
2022	4.075	15.632
2023	5.718	8.062
2024	47.770	46.649
2025	7.825	2.369
	65.388	72.712

O valor de R\$2.000 em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 de terrenos a pagar, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no percentual de custos incorridos em relação aos custos totais estimados dos empreendimentos (*“POC” - Percentage of Completion*). A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão dos empreendimentos.

O valor de R\$63.388 de terrenos a pagar (R\$70.712 em 2020), originados de permuta financeira, serão pagos através de participação no valor geral de vendas (*“VGV”*) dos empreendimentos em construção e serão atualizados com base no índice nacional de custo de construção (INCC).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Provisão de garantia de obra	1.507	1.390
Total	1.507	1.390
Circulante	181	-
Não circulante	1.326	1.390

A movimentação das provisões para garantia de obra é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.390	553
Novas provisões do período/exercício	117	837
Saldo final	1.507	1.390

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida pela estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

A Companhia constitui a provisão com base em um percentual de 2% do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constituiu uma provisão para demandas judiciais, no montante de R\$4.293 em 30 de setembro de 2021 (R\$467 em 31 de dezembro de 2020) sendo em sua totalidade referente a processos de natureza cível, a qual julga ser suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais--Continuação

Causas classificadas como perda provável--Continuação

Dentro destas provisões tem uma ação indenizatória ajuizada contra Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga razão social da Yuny Incorporadora S.A.) e outros, por meio da qual os autores pleiteiam danos materiais e danos morais. A ação foi julgada procedente em parte para condenar as rés pelos danos materiais e 50% dos danos morais. As partes apelaram e o Tribunal de Justiça de São Paulo afastou a condenação por danos morais. Foi interposto recurso especial, o qual aguarda julgamento. O processo em 31 de dezembro de 2020 era classificado com prognóstico de perda provável e foi constituído uma provisão contábil para perdas no valor de R\$ 354. Em 30 de setembro de 2021 este processo foi reavaliado e seu status continua sendo considerado provável com ajuste nos valores, desta forma foi feito uma provisão complementar de R\$ 796, totalizando o valor total de R\$ 1.150.

Dentro destas provisões tem uma ação indenizatória ajuizada contra a empresa Gafisa SPE 48, por meio da qual os autores pleiteiam danos materiais. A ação foi julgada procedente e condena a ré pelo a pagar o montante de R\$ 15.324. A Gafisa SPE 48 apelou e o Tribunal de Justiça de São Paulo considerou a ação procedente a ser apurada em liquidação de sentença por arbitramento. A Gafisa SPE 48 interpôs os recursos cabíveis, mas a sentença restou mantidas na íntegra, cuja a apuração dos valores ficou relegada à fase de cumprimento de sentença. Em abril de 2019, o Condomínio Enseada das Orquideas iniciou a liquidação provisória por arbitramento, e após a produção de prova pericial houve a homologação dos valores apurados. A Gafisa S.A. que é a responsável pela gestão da empresa Gafisa SPE 48 não informou a Companhia sobre esse processo, nem constituiu nenhum provisionamento desta contingência na empresa Gafisa SPE 48, e nem na Gafisa S.A (Holding). A Yuny Incorporadora Holding S.A. foi informada pela Gafisa S.A. sobre essa contingência somente em outubro de 2021 e por esse motivo não houve provisão nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020. Em 30 setembro de 2021, a companhia decidiu refletir essa contingência em sua demonstrações financeiras de acordo com sua participação na SPE Gafisa 48 S.A. referente a 20%, sendo provisionado o valor de R\$ 3.065.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais--Continuação

Causas classificadas como perda possível

Os processos cíveis e previdenciários possuem natureza de distratos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Existem processos judiciais de natureza cível e previdenciária, em que as probabilidades de perdas são classificadas como possíveis nestes processos pelos assessores jurídicos da Companhia e, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras no montante de R\$5.871 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 468 em 2020). Em 11 de março de 2021, a Companhia incorporou a Yuny Participações Ltda., a qual detinha participação acionária na empresa Marquise Ibirapuera Empreendimentos Ltda. Em 30 de setembro de 2021, a Companhia passou a divulgar como perda possível uma ação impetrada contra a Marquise Ibirapuera Empreendimentos Ltda., o que justifica o aumento do saldo para R\$5.871 em 30 de setembro de 2021 das causas classificadas como perda possível.

c) Provisão para demandas judiciais (não controladas)

Além disto e com base em informações de seus assessores jurídicos, a Companhia analisa as demandas judiciais das SPE's controladas em conjunto (*joint venture*) sendo que uma provisão no montante de R\$4.845 foi constituída nessas entidades em 30 de setembro de 2021 (R\$6.489 em 2020) a qual a Administração considera suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

- d) Informações relevantes de processos ativos e passivos da Companhia, controladas e controladas em conjunto

Ações indenizatórias (Processos possíveis em controladas)

- 1) Trata-se de ação de resolução da escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia ajuizada contra a Marquise Ibirapuera Empreendimentos Ltda. objetivando a devolução de 90% dos valores pagos. A ação foi julgada improcedente. Os autores interpuseram recurso de apelação, o qual foi provido para declarar o contrato resolvido, com a devolução dos valores pagos observada a retenção de 20%, juros de mora a partir do trânsito em julgado. A ré interpôs recurso especial, tendo sido determinado o sobrestamento do processo em razão da controvérsia ter sido submetida ao regime dos recursos repetitivos. O valor envolvido atualizado em 30 de setembro de 2021 é R\$5.460 (R\$5.065 em 2020). Em 30 de setembro de 2021 esse processo foi classificado como perda possível e não foi feita provisão contábil, e o mesmo já está sendo apresentado e considerado nos saldos dos processos avaliados como perda possível divulgado no tópico (b) apresentado anteriormente.

Ações indenizatórias (Processos em controladas em conjunto "joint venture")

- 1) Trata-se de ação ajuizada pela Atua Projeto Imobiliário II Ltda ("autora"). por meio da qual declara a existência de crédito no montante de R\$5.433 frente a ré e da construtora ao pagamento de R\$2.652 referente as multas contratuais pelo atraso no cumprimento de diversas datas marco e pelo atraso na entrega do empreendimento. A ré apresentou reconvenção pleiteando o pagamento de R\$2.835. Os pedidos da autora foram julgados improcedentes, e parcialmente procedentes os pedidos da ré na reconvenção, condenando a autora ao pagamento de R\$2.782. As partes apresentaram recurso de apelação, aos quais foi negado provimento. Em 17 de agosto de 2020, as partes fizeram um acordo extrajudicial no valor de R\$5.200, sendo pago R\$2.000 em agosto de 2020 e R\$3.200 serão pagos em 9 parcelas iguais quando o valor foi devidamente registrado contabilmente. Em 30 de setembro de 2021 o saldo foi totalmente pago .
- 2) Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada em face da Yuny Stan Projeto Imobiliário I S.A., objetivando a declaração de nulidade de cláusulas contratuais de aquisição de unidades do Condomínio HabitarTE 2, Neibenfluss Empreendimentos Ltda e Ordem e Progresso Empreendimento Imobiliário S/A., que preveem retenção superior a 25% dos valores pagos e devolução parcelada de valores. As ações estão em fase recursal e aguardando análise. O prognóstico está classificado como perda possível e o valor é inestimável não havendo, dessa forma, nenhum provisionamento contábil dos valores envolvidos em 30 de setembro de 2021.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

Ações indenizatórias (Processos em controladas em conjunto "joint venture")--Continuação

Processos tributários - (Ativo contingente), envolvendo a Companhia, controladas e controladas em conjunto ("joint ventures")

- 1) A Companhia, por meio de suas subsidiárias, e controladas em conjunto é autora em algumas ações judiciais visando a (i) anulação de lançamento de ISS e repetição de indébito, (ii) questionamento sobre a legalidade da limitação imposta pela Receita Federal em relação ao benefício do Regime Especial de Tributação ("RET"), (iii) repetição de indébito referente a valores de IPTU complementar, lançado sobre o período entre a entrega da Declaração Tributária de Conclusão de Obra (DTCO) e a emissão do Habite-se. Referidas ações são classificadas com prognóstico de êxito possível, com risco de contingência limitado à condenação a sucumbência e, sendo assim, por tratar-se de ativos contingentes nenhum registro contábil foi efetuado em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 dessas ações judiciais.

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações trimestrais:

Notas Explicativas**Yuny Incorporadora Holding S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

Empreendimentos em Construção	30/09/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	
Promitentes	134.393
Permutas	-
(a) Receita de Vendas Contratadas	134.393
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	65.429
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	68.964
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(96.333)
Custo incorrido líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	49.206
Encargos financeiros apropriados	89
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	(47.038)
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	51%
(iv) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(124.384)
Custo Incorrido <u>Líquido</u>	
(b) Custo de construção Incorridos	57.800
Encargos financeiros apropriados	88
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	(66.496)

(*) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita referem-se a clientes que não possuem a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprado.

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 40.729 em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, representado por 40.728.854 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. A Companhia não possuía capital social autorizado em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Em 30 de junho de 2020 a Companhia transformou o seu tipo de sociedade limitada para sociedade por ações. Em 30 de junho de 2020, houve um aumento e integralização de capital no valor de R\$1.255 aumentando o capital social da Companhia de R\$ 39.474 para R\$ 40.729, mediante a emissão de 1.255 de novas quotas totalmente subscrito e integralizado.

Em 11 de junho de 2019 houve uma redução de capital da Companhia no montante de R\$50.000, dos quais R\$20.440 foram compensados com antecipações de lucros de anos anteriores havendo um saldo remanescente de R\$12.394 a restituir aos acionistas em 30 de setembro de 2021 (R\$14.894 em 31 de dezembro de 2020) - Vide Nota 7.

b) Destinação do resultado do exercício

O lucro líquido da Companhia, após a compensação de prejuízos acumulados, terão as seguintes destinações, conforme determina o estatuto social:

- (i) 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social.
- (ii) Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, em percentual a ser definido pela assembleia geral, respeitando as regras previstas na legislação vigente (mínimo de 25% do lucro líquido do exercício, após a compensação do prejuízo do exercício e constituição da reserva legal).

Em 2020 não houve destinação de dividendos aos acionistas devido a Companhia ter prejuízo no exercício. Em 2021, houve pagamentos de dividendos pela controlada, Yuny Incorporadora S/A, para os acionistas não controladores da Companhia no montante de R\$16.949.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 25 de setembro e 26 de outubro de 2020 os acionistas efetuaram um adiantamento para futuro aumento de capital no valor total de R\$ 6.000.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Pedido de registro de Companhia aberta

Em 6 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a oferta de ações da Companhia, e conseqüentemente a submissão pela Companhia do pedido de registro de companhia aberta, a submissão à B3 do pedido de adesão da Companhia ao Novo Mercado e pedido de admissão à negociação das ações da Companhia. Nesse mesmo ato societário foi também aprovado a reforma integral e consolidação do Estatuto Social da Companhia para incluir as cláusulas mínimas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado, a criação do Conselho de Administração da Companhia a ser formado por 5 (cinco) membros e a eleição dos membros do conselho de administração, além da criação de um novo “Plano de Opção de Compra de Ações” e do “Programa de Outorga de Ações Restritas” da Companhia.

Nessa mesma data o Conselho de administração da Companhia aprovou os seguintes documentos de governança corporativa da Companhia: (a) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante; (b) Política de Gerenciamento de Riscos; (c) Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria Estatutária; (d) Política de Negociação de Valores Mobiliários; (e) Política de Remuneração; (f) Política para Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse; (g) Política Anticorrupção; (h) Política de Contratação de Terceiros; (i) Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo; (j) Política do Canal de Ética de acordo com a Instrução CVM 480 e com o Regulamento do Novo Mercado. O Conselho de administração também aprovou nessa mesma reunião a criação e a instalação do Comitê de Auditoria da Companhia, nos termos do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento do Novo Mercado e a eleição dos 3 (três) membros do comitê. Foi também ratificado a criação do Comitê de Ética e Conduta e eleito os novos membros desse comitê formado por 5 (cinco) membros.

Em 04 de março de 2021 foi deferido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme Ofício-Conjunto nº 83/2021-CVM/SRE/SEP, o pedido de desistência da oferta pública de ações. Em função da desistência da oferta algumas adequações foram feitas na estrutura societária da Companhia, a saber: a) redução do Conselho de Administração de cinco membros para três membros; b) redução da Diretoria executiva de quatro membros para três membros; e c) extinção do Comitê de Auditoria.

Notas Explicativas**Yuny Incorporadora Holding S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020 (não revisado)	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020 (não revisado)
Receita de imóveis vendidos	19.798	29.319	62.352	63.628
Distratos de imóveis vendidos	(925)	(5.210)	(3.720)	(5.345)
Provisão para distratos	(205)	(677)	(2.977)	(677)
Provisão (reversão) da provisão de créditos de liquidação duvidosa	243	-	(95)	-
Ajuste a valor presente	523	(767)	1.847	(892)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(419)	(548)	(1.409)	(1.320)
Receita de indenização por distrato	242	35	1.320	104
	19.257	22.152	57.318	55.498
Receita de serviços prestados	825	320	1.983	737
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(35)	(17)	(359)	(38)
	790	303	1.624	699
Receita operacional líquida	20.047	22.455	58.942	56.197

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas para os trimestres findos em 30 de setembro de 2021 e 30 de setembro de 2020 estão apresentados abaixo:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020
	(não revisado)	(não revisado)	(não revisado)	(não revisado)	(não revisado)	(não revisado)	(não revisado)	(não revisado)
Despesas por função:								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(11.616)	(17.004)	(38.046)	(41.402)
Despesas gerais e administrativas	(1.119)	(5.968)	(3.197)	(8.967)	(5.763)	(11.489)	(18.851)	(23.890)
Despesas comerciais	(2)	(6)	(19)	(36)	(3.511)	(1.854)	(6.354)	(4.881)
	(1.121)	(5.974)	(3.216)	(9.003)	(20.890)	(30.347)	(63.251)	(70.173)
Custos dos imóveis vendidos:								
Custos com imóveis	-	-	-	-	(11.249)	(16.704)	(36.867)	(39.801)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(167)	(196)	(474)	(506)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(200)	(104)	(705)	(1.095)
	-	-	-	-	(11.616)	(17.004)	(38.046)	(41.402)
Despesas gerais e administrativas:								
Pessoal	-	(637)	-	(2.127)	(2.403)	(3.419)	(7.717)	(8.399)
Remuneração de administradores	(395)	(1.466)	(395)	(1.586)	(320)	(8.306)	(395)	(9.148)
Serviços de terceiros	(764)	(3.056)	(2.600)	(4.441)	(2.139)	(1.251)	(6.703)	(1.371)
Participações no resultado- PLR	-	-	-	-	186	2.433	(781)	(1.586)
Aluguel e condomínio	-	-	-	-	(181)	(108)	(458)	(367)
Tributárias	(103)	(773)	-	(773)	(134)	143	(277)	(946)
Depreciação e amortização	-	-	-	-	(331)	(434)	(1.374)	(839)
Outras despesas administrativas	143	(36)	(202)	(40)	(441)	(547)	(1.146)	(1.234)
	(1.119)	(5.968)	(3.197)	(8.967)	(5.763)	(11.489)	(18.851)	(23.890)
Despesas comerciais:								
Despesas com propaganda e publicidade	(2)	(6)	(19)	(36)	(2.471)	(652)	(3.515)	(2.041)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(605)	(444)	(1.193)	(1.010)
Comissão sobre vendas	-	-	-	-	(613)	(309)	(1.540)	(1.355)
Outras comerciais	-	-	-	-	178	(449)	(106)	(475)
	(2)	(6)	(19)	(36)	(3.511)	(1.854)	(6.354)	(4.881)

Notas Explicativas**Yuny Incorporadora Holding S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a	01/07/2020 a	01/01/2021 a	01/01/2020 a	01/07/2021 a	01/07/2020 a	01/01/2021 a	01/01/2020 a
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
	(não revisado)		(não revisado)		(não revisado)		(não revisado)	
Amortização da mais valia na participação societária (Nota 8a)	(2.396)	(499)	(7.186)	(1.621)	(4.756)	(1.059)	(14.088)	(3.179)
Ganho(perda) com investimento	(739)	-	(739)	-	42	(2)	42	1.793
Despesas com demandas judiciais	-	-	-	-	(3.455)	(996)	(4.319)	(996)
Outras despesas e receitas operacionais	-	(14)	-	15	112	354	59	(59)
Total	(3.135)	(513)	(7.925)	(1.606)	(8.057)	(1.703)	(18.306)	(2.441)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras para os trimestres findos em 31 de setembro de 2021 e 2020 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a	01/07/2020 a	01/01/2021 a	01/01/2020 a	01/07/2021 a	01/07/2020 a	01/01/2021 a	01/01/2020 a
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
	(não revisado)		(não revisado)		(não revisado)		(não revisado)	
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	159	146	205	152	193	156	276	214
Outras receitas financeiras	6	-	7	358	(14)	(363)	10	-
Variação monetária e juros	-	-	-	-	299	488	4.042	494
	165	146	212	510	478	281	4.328	708
Despesas financeiras								
Juros sobre empréstimos (a)	(4.850)	(2.369)	(7.149)	(2.393)	(4.850)	(2.312)	(7.149)	(2.444)
Despesas bancárias	(36)	704	(45)	(224)	(143)	605	(327)	(323)
Outras despesas financeiras	(103)	-	(105)	-	896	(109)	20	(256)
	(4.989)	(1.665)	(7.299)	(2.617)	(4.097)	(1.816)	(7.456)	(3.023)
Resultado financeiro	(4.824)	(1.519)	(7.087)	(2.107)	(3.619)	(1.535)	(3.128)	(2.315)

(a) Representados pelos juros decorrentes de empréstimos e financiamentos para capital de giro tomados pela Controladora os quais não foram capitalizados nos estoques.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade da Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas

A administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. A administração da Companhia analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia e disposição para risco do grupo. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI e INCC divulgadas pelo Banco Itaú em setembro de 2021, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	3,08%	4,61%	6,15%	7,69%	9,23%
INCC	8,19%	12,28%	16,37%	20,46%	24,56%
TR	0%	0%	0%	0%	0%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo em 30/09/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(47.096)	(1.448)	(2.172)	(2.896)	(3.621)	(4.345)
INCC	31.951	2.615	3.923	5.230	6.538	7.846
TR	(2.850)	-	-	-	-	-
Total	(17.995)	1.167	1.751	2.334	2.917	3.501

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

Consolidado	Saldos em 30/09/2021	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	39.358	29.672	-	-	9.686
Contas a receber (Nota 4)	31.951	-	31.951	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	71.309	29.672	31.951	-	9.686
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(79.616)	(76.766)	-	(2.850)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(75.292)	-	-	-	(75.292)
Total dos passivos com riscos financeiros	(154.908)	(76.766)	-	(2.850)	(75.292)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	(83.599)	(47.094)	31.951	(2.850)	(65.606)

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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

Esses 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

Controladora

	Nível da hierarquia	30/09/2021	31/12/2020
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2	20.285	15.095

Consolidado

	Nível da hierarquia	30/09/2021	31/12/2020
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2	39.358	28.332

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado.

O endividamento em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 de acordo com as informações da controladora e consolidado, podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	76.768	90.814	79.616	131.754
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(20.285)	(15.095)	(39.359)	(28.332)
Dívida líquida	56.483	75.719	40.257	103.422
Total do patrimônio líquido	71.434	71.484	146.731	159.204
Endividamento - %	79%	106%	27%	65%

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora

	30/09/2021		31/12/2020	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	-	20.285	-	15.095
Partes relacionadas (Nota 7)	1.650	-	4.182	-
Fornecedores	(30)	-	(1.132)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(76.768)	-	(90.814)	-
Partes relacionadas (Nota 7)	(16.023)	-	(14.894)	-

Notas Explicativas**Yuny Incorporadora Holding S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãof) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação*Consolidado*

	30/09/2021		31/12/2020	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	-	39.358	-	28.332
Contas a receber (Nota 4)	31.951	-	81.454	-
Outras contas a receber (Nota 5)	14.250	-	24.502	-
Partes relacionadas (Nota 7)	9.268	-	15.324	-
Fornecedores	(5.051)	-	(3.558)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(79.616)	-	(131.754)	-
Passivo de arrendamento mercantil	(1.433)	-	(2.112)	-
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(12.232)	-	(11.839)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(75.292)	-	(94.459)	-
Partes relacionadas (Nota 7)	(16.481)	-	(18.918)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreend.(Nota 7)	(23.838)	-	(5.538)	-

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Controladora

Em 30 de setembro de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	44.638	32.130	-	76.768
	44.638	32.130	-	76.768
Em 31 de dezembro de 2020	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	35.015	55.799	-	90.814
	35.015	55.799	-	90.814

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Gestão de risco de liquidez--Continuação

Consolidado

Em 30 de setembro de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	5.051	-	-	5.051
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	44.637	34.979	-	79.616
Passivo de arrendamento mercantil	764	669	-	1.433
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	9.904	65.388	-	75.292
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	12.232	-	-	12.232
	72.588	101.036	-	173.624

Em 31 de dezembro de 2020	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	3.558	-	-	3.558
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	38.977	92.777	-	131.754
Passivo de arrendamento mercantil	876	1.236	-	2.112
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	21.747	72.711	-	94.459
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	11.839	-	-	11.839
	76.997	166.724	-	243.722

21. Compromissos

Compromissos com aquisição de terrenos

O Compromisso foi assumido em 26 de março de 2021 pela Companhia para a compra de um terreno, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamentos do compromisso será definido tão logo as condições resolutivas do contrato sejam superadas. Em 30 de setembro de 2021, o valor do referido compromisso é de R\$ 45.333, sendo que o valor total será liquidado, parte em imóveis nos locais dos empreendimentos e parte em dinheiro.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2021, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	276.506
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	20.400
Total	296.906

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre março de 2020 e Junho de 2025.

23. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro(prejuízo) por ação é calculado mediante a divisão do lucro ou prejuízo atribuível aos sócios da Companhia, pela média ponderada das ações em circulação durante cada um dos períodos. A Companhia não possui instrumentos patrimoniais que possam causar diluição das ações.

Descrição	30/09/2021
Prejuízo do período atribuível aos acionistas da Companhia	(7.761)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	40.729
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,19)
Descrição	30/09/2020 (não revisado)
Prejuízo do período atribuível aos acionistas da Companhia	(6.062)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	40.729
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,15)

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
Yuny Incorporadora Holding S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente 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 e do resultado abrangente para os períodos 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 findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Revisão dos valores correspondentes

As demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020, e das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e das demonstrações do valor adicionado referentes ao período de nove meses findo nesta data, apresentadas para fins de comparação, não foram revisadas por nós ou por outro auditor independente.

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, 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 Comissão de Valores Mobiliários ("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 na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de

nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Fernando Próspero Neto
Contador CRC-1SP189791/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Declaramos, na qualidade de diretores da Yuny Incorporadora Holding S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 09.267.996/0001-70 ("Companhia") nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente

Estácio Gonzaga de SÁ
Diretor Financeiro

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Declaramos, na qualidade de diretores da Yuny Incorporadora Holding S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 09.267.996/0001-70 ("Companhia") nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente

Estácio Gonzaga de Sá
Diretor Financeiro