

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	21
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	107
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	111
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	112

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	41.337.993
Preferenciais	0
Total	41.337.993
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	266.255	182.230	173.528
1.01	Ativo Circulante	31.759	27.733	19.020
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.587	12.905	17.240
1.01.02	Aplicações Financeiras	3.162	1.787	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.473	0	0
1.01.02.01.03	Caixa restrito	2.473	0	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	689	1.787	0
1.01.02.03.01	Outros	689	1.787	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	916	387	130
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.094	12.654	1.650
1.01.08.03	Outros	21.094	12.654	1.650
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	21.094	12.654	1.650
1.02	Ativo Não Circulante	234.496	154.497	154.508
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	250	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	250	0
1.02.02	Investimentos	227.767	154.195	154.508
1.02.03	Imobilizado	6.729	52	0
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.922	0	0
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	807	52	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	266.255	182.230	173.528
2.01	Passivo Circulante	103.063	95.447	53.151
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.461	44	27
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.461	44	27
2.01.02	Fornecedores	278	198	55
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	278	198	55
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	64.480	95.204	42.173
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	64.480	95.204	42.173
2.01.05	Outras Obrigações	35.883	1	10.896
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	34.769	0	6.148
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	34.769	0	6.148
2.01.05.02	Outros	1.114	1	4.748
2.01.05.02.05	Outros passivos	1.114	1	0
2.01.05.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	0	0	4.748
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	961	0	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	961	0	0
2.01.07.01.01	Passivo de arrendamento	961	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	99.303	44.165	52.732
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	38.727	28.514	28.439
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	38.727	28.514	28.439
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	38.727	28.514	28.439
2.02.02	Outras Obrigações	36.255	4.303	11.454
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.857	0	11.454
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.857	0	11.454
2.02.02.02	Outros	20.398	4.303	0
2.02.02.02.03	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.398	4.303	0
2.02.03	Tributos Diferidos	10.851	10.851	12.609
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.851	10.851	12.609

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.04	Provisões	8.015	497	230
2.02.04.02	Outras Provisões	8.015	497	230
2.02.04.02.04	Provisões para perdas com investimentos	8.015	497	230
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	5.455	0	0
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	5.455	0	0
2.02.05.01.01	Passivo de Arrendamento	5.455	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	63.889	42.618	67.645
2.03.01	Capital Social Realizado	41.975	40.729	40.729
2.03.02	Reservas de Capital	26.000	6.000	6.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	26.000	6.000	6.000
2.03.04	Reservas de Lucros	-4.086	-4.111	0
2.03.04.10	Lucro / Prejuízo do período	-4.086	-4.111	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	20.916
2.03.06.01	Reservas de lucros	0	0	20.916

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.100	0	0
3.01.01	Receita Operacional Líquida	7.100	0	0
3.03	Resultado Bruto	7.100	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	13.201	-8.721	-5.946
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.381	-5.371	-3.890
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.138	-6.269	-10.347
3.04.05.01	Despesas comerciais	-285	-44	-19
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	3.423	-6.225	-10.328
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	33.444	2.919	8.291
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.301	-8.721	-5.946
3.06	Resultado Financeiro	-20.276	-18.064	-8.860
3.06.01	Receitas Financeiras	664	1.065	537
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.940	-19.129	-9.397
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25	-26.785	-14.806
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	1.758	3.257
3.08.02	Diferido	0	1.758	3.257
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25	-25.027	-11.549
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25	-25.027	-11.549
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0	-0,61	-0,28
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	41.142	40.729	40.729

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	25	-25.027	-11.549
4.03	Resultado Abrangente do Período	25	-25.027	-11.549

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.748	-18.615	-4.797
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.132	-9.526	-6.692
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	25	-26.785	-14.806
6.01.01.02	Depreciações e amortizações do intangível e imobilizado	1.464	0	0
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-33.444	-2.919	-8.291
6.01.01.08	Juros sobre passivo de arrendamento	755	0	0
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	20.068	16.059	7.564
6.01.01.12	Amortização de mais valia de ativos	0	5.172	9.580
6.01.01.13	Outros ajustes	0	-1.053	-739
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.661	-2.836	3.593
6.01.02.01	Contas a receber	0	0	16
6.01.02.03	Outros ativos	768	-2.551	0
6.01.02.04	Tributos a recuperar	0	0	-44
6.01.02.06	Fornecedores	80	143	-1.077
6.01.02.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	30	17	-50
6.01.02.08	Conta corrente parceiros nos empreendimentos	16.783	-445	4.748
6.01.03	Outros	-14.277	-6.253	-1.698
6.01.03.01	Outros passivos	1.113	1	-3
6.01.03.02	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-15.390	-6.254	-1.695
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.221	-29.021	41.759
6.02.01	Integralização de capital em controlada	-17.919	-11.273	-10.453
6.02.04	Dividendos recebidos	23.140	16.341	26.914
6.02.07	Partes Relacionadas	13.828	-27.354	16.918
6.02.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	-15.293	-6.735	8.380
6.02.10	Caixa restrito	-2.473	0	0
6.02.11	Aquisição de Imobilizado e Intangível	-62	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	209	43.301	-34.817
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-85.128	-59.205	-37.071

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03.02	Empréstimos e financiamentos	59.939	102.506	11.000
6.03.03	Redução de capital	0	0	-8.746
6.03.04	Aportes de Sócios Participantes em SCPs	7.000	0	0
6.03.06	Amortização de passivos de arrendamento	-1.602	0	0
6.03.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	20.000	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.318	-4.335	2.145
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.905	17.240	15.095
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.587	12.905	17.240

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	40.729	0	6.000	-4.111	0	42.618
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	0	6.000	-4.111	0	42.618
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.246	0	20.000	0	0	21.246
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	20.000	0	0	20.000
5.04.08	Integralização do Capital	1.246	0	0	0	0	1.246
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25	0	25
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25	0	25
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	0	26.000	-4.086	0	63.889

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	40.729	6.000	20.916	0	0	67.645
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	6.000	20.916	0	0	67.645
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-20.916	-4.111	0	-25.027
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.027	0	-25.027
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	-20.916	20.916	0	0
5.05.03.02	Lucro remanescente consumidos pelo prejuízo do exercício	0	0	-20.916	20.916	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	6.000	0	-4.111	0	42.618

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	40.729	6.000	0	32.465	0	79.194
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	6.000	0	32.465	0	79.194
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.549	0	-11.549
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.549	0	-11.549
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	6.000	0	20.916	0	67.645

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	7.789	0	0
7.01.02	Outras Receitas	7.789	0	0
7.01.02.02	Receita de serviços prestados	7.789	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.309	-5.058	-3.672
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.309	-5.058	-3.672
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.520	-5.058	-3.672
7.04	Retenções	-1.464	0	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.464	0	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.984	-5.058	-3.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	37.531	-2.241	-1.500
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	33.444	2.919	8.291
7.06.02	Receitas Financeiras	664	1.065	537
7.06.03	Outros	3.423	-6.225	-10.328
7.06.03.01	Outros resultados em investimento	3.423	-6.225	-10.328
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	21.547	-7.299	-5.172
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	21.547	-7.299	-5.172
7.08.01	Pessoal	1.887	246	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.887	180	0
7.08.01.02	Benefícios	0	66	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	575	313	514
7.08.02.01	Federais	92	293	514
7.08.02.03	Municipais	483	20	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.060	17.169	5.863
7.08.03.01	Juros	19.060	17.169	5.863
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25	-25.027	-11.549
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25	-25.027	-11.549

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	504.246	467.923	374.150
1.01	Ativo Circulante	253.092	254.050	181.654
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.848	24.734	34.514
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.179	2.973	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	11.179	2.973	0
1.01.02.01.03	Caixa Restrito	11.179	2.973	0
1.01.03	Contas a Receber	47.953	38.450	33.708
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	47.953	38.450	33.708
1.01.04	Estoques	166.029	172.327	102.507
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.207	2.242	1.634
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.207	2.242	1.634
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.876	13.324	9.291
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	6.258	4.258	3.991
1.01.08.01.01	Partes Relacionadas	6.258	4.258	3.991
1.01.08.03	Outros	6.618	9.066	5.300
1.02	Ativo Não Circulante	251.154	213.873	192.496
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	44.115	32.988	17.303
1.02.01.04	Contas a Receber	43.766	32.593	15.438
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	321	1.080
1.02.01.04.03	Contas a receber	43.766	32.272	14.358
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	46	46
1.02.01.07.02	Tributos a recuperar	0	46	46
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	349	349	1.819
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	349	349	1.819
1.02.02	Investimentos	200.211	174.132	169.381
1.02.02.01	Participações Societárias	200.211	174.132	169.381
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	200.211	174.132	169.381
1.02.03	Imobilizado	6.828	6.753	5.789

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	897	6.218	4.704
1.02.03.01.01	Imobilizado	897	6.218	4.704
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.931	535	1.085
1.02.04	Intangível	0	0	23

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	504.246	467.923	374.150
2.01	Passivo Circulante	160.615	195.290	117.893
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.366	2.873	2.056
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.366	2.873	2.056
2.01.02	Fornecedores	11.251	6.376	3.336
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.251	6.376	3.336
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.522	1.375	821
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.522	1.375	821
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	1.522	1.375	821
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	66.879	108.298	42.173
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	66.879	108.298	42.173
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	66.879	108.298	42.173
2.01.05	Outras Obrigações	76.434	75.641	68.685
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.629	1.584	6.171
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.629	1.584	6.171
2.01.05.02	Outros	65.805	74.057	62.514
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	6.324	13.451	14.097
2.01.05.02.05	Outros passivos	1.683	225	2.200
2.01.05.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	5.506	5.191	23.780
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes	27.418	31.433	22.437
2.01.05.02.08	Contas correntes com consórcios	24.874	23.757	0
2.01.06	Provisões	193	136	0
2.01.06.02	Outras Provisões	193	136	0
2.01.06.02.04	Provisão de garantia de obra	193	136	0
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	970	591	822
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	970	591	822
2.01.07.01.01	Passivo de arrendamento	970	591	822
2.02	Passivo Não Circulante	241.505	184.948	125.575

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	87.410	40.264	34.655
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	87.410	40.264	34.655
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	87.410	40.264	34.655
2.02.02	Outras Obrigações	127.976	128.941	74.494
2.02.02.02	Outros	127.976	128.941	74.494
2.02.02.02.03	Demandas judiciais	1.532	1.369	4.341
2.02.02.02.04	Terrenos a pagar	48.007	48.669	70.153
2.02.02.02.05	Contas correntes com consórcios	58.039	62.203	0
2.02.02.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.398	16.700	0
2.02.03	Tributos Diferidos	11.997	11.403	12.855
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.997	11.403	12.855
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	1.146	552	246
2.02.03.01.02	Tributos diferidos	10.851	10.851	12.609
2.02.04	Provisões	8.667	4.238	3.315
2.02.04.02	Outras Provisões	8.667	4.238	3.315
2.02.04.02.04	Provisão de garantia de obra	3.922	2.655	1.788
2.02.04.02.05	Provisões para perdas com investimentos	4.745	1.583	1.527
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	5.455	102	256
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	5.455	102	256
2.02.05.01.01	Passivo de arrendamento	5.455	102	256
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	102.126	87.685	130.682
2.03.01	Capital Social Realizado	41.975	40.729	40.729
2.03.02	Reservas de Capital	26.000	6.000	6.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	26.000	6.000	6.000
2.03.04	Reservas de Lucros	-4.086	-4.111	0
2.03.04.10	Lucros/Prejuízos do período	-4.086	-4.111	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	20.916
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	38.237	45.067	63.037

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	189.898	128.890	106.448
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-148.146	-99.076	-77.868
3.03	Resultado Bruto	41.752	29.814	28.580
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.640	-37.819	-37.742
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.162	-30.759	-24.112
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.327	-14.374	-23.428
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-19.849	-21.925	-11.713
3.04.05.01	Despesas comerciais	-19.849	-21.925	-11.713
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.044	29.239	21.511
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.112	-8.005	-9.162
3.06	Resultado Financeiro	-21.603	-17.860	-4.102
3.06.01	Receitas Financeiras	2.426	2.390	5.459
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.029	-20.250	-9.561
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.509	-25.865	-13.264
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.311	-757	1.402
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.198	-26.622	-11.862
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.198	-26.622	-11.862
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25	-25.027	-11.549
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.173	-1.595	-313

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.198	-26.622	-11.862
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.198	-26.622	-11.862
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25	-25.027	-11.549
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.173	-1.595	-313

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-41.860	-57.582	50.095
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-566	-19.179	2.391
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	8.509	-25.865	-13.264
6.01.01.02	Depreciações e amortizações do intangível e imobilizado	816	2.637	948
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-37.044	-29.239	-21.511
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	1.324	1.003	398
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de recebíveis	-808	2.839	646
6.01.01.06	Provisão para distrato	-1.567	-1.106	4.529
6.01.01.07	Tributos diferidos de impostos sobre receitas	-13	553	-809
6.01.01.08	Juros sobre passivo de arrendamento	755	750	234
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	24.651	17.582	8.301
6.01.01.10	Resultado na venda de investimento	-4.755	0	0
6.01.01.12	Amortização de mais valia de ativos	0	10.387	18.784
6.01.01.13	Amortização do arrendamento mercantil	1.471	0	766
6.01.01.14	Outros resultados	1.075	1.280	3.369
6.01.01.15	Depreciação Stand	5.020	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-17.305	-28.367	53.386
6.01.02.01	Contas a receber	-18.622	-24.579	28.075
6.01.02.02	Estoques	10.473	13.966	8.791
6.01.02.03	Outros ativos	2.850	-3.615	18.102
6.01.02.06	Fornecedores	4.875	3.040	-222
6.01.02.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	481	817	90
6.01.02.08	Conta corrente parceiros nos empreendimentos	1.768	-1.889	18.242
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-6.416	-22.130	-23.744
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-4.015	8.996	4.052
6.01.02.12	Contas correntes com consórcios	-8.699	-2.973	0
6.01.03	Outros	-23.989	-10.036	-5.682
6.01.03.01	Outros passivos	1.458	-1.975	300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.03.02	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-22.730	-6.679	-3.191
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.717	-1.382	-2.791
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.773	10.871	50.508
6.02.01	Integralização de capital em controlada	-15.641	-5.242	-30.032
6.02.02	Redução de capital em controlada	0	0	232
6.02.03	Partes Relacionadas	13.383	-3.288	4.702
6.02.06	Dividendos recebidos	22.610	31.956	53.400
6.02.07	Aquisição de imobilizado e intangível	-515	-2.557	-2.521
6.02.08	Adiantamento para futuro aumento capital	1.142	-14.700	9.300
6.02.09	Recebimento por venda de participação em Investimentos	0	4.702	15.427
6.02.11	Caixa restrito	-8.206	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	17.201	36.931	-94.421
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-114.842	-67.023	-79.935
6.03.02	Empréstimos e financiamentos	118.648	128.099	19.899
6.03.03	Dividendos pagos	-12.003	-16.375	-24.371
6.03.04	Redução de capital	0	-6.148	-8.746
6.03.06	Amortização de passivos de arrendamento	-1.602	-1.622	-1.268
6.03.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	20.000	0	0
6.03.11	Aportes de Sócios Participantes em SCPs	7.000	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.886	-9.780	6.182
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.734	34.514	28.332
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.848	24.734	34.514

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	40.729	0	6.000	-4.111	0	42.618	45.067	87.685
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	0	6.000	-4.111	0	42.618	45.067	87.685
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.246	0	20.000	0	0	21.246	-12.003	9.243
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	20.000	0	0	20.000	0	20.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-12.003	-12.003
5.04.09	Integralização de Capital	1.246	0	0	0	0	1.246	0	1.246
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25	0	25	5.173	5.198
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25	0	25	5.173	5.198
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	0	26.000	-4.086	0	63.889	38.237	102.126

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	40.729	6.000	20.916	0	0	67.645	63.037	130.682
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	6.000	20.916	0	0	67.645	63.037	130.682
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-16.375	-16.375
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-16.375	-16.375
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-20.916	-4.111	0	-25.027	-1.595	-26.622
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.027	0	-25.027	-1.595	-26.622
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	-20.916	20.916	0	0	0	0
5.05.03.02	Lucro remanescente consumidos pelo prejuízo do exercício	0	0	-20.916	20.916	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	6.000	0	-4.111	0	42.618	45.067	87.685

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	40.729	6.000	32.465	0	0	79.194	87.721	166.915
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	6.000	32.465	0	0	79.194	87.721	166.915
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-24.371	-24.371
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-24.371	-24.371
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-11.549	0	0	-11.549	-313	-11.862
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-11.549	0	0	-11.549	-313	-11.862
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	6.000	20.916	0	0	67.645	63.037	130.682

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	203.786	141.110	117.503
7.01.02	Outras Receitas	203.786	141.110	117.503
7.01.02.01	Receita de imóveis vendidos	194.449	135.946	114.079
7.01.02.02	Receita de serviços prestados	9.337	5.164	3.424
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-197.208	-149.493	-112.648
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-148.146	-99.076	-77.868
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-49.062	-50.417	-34.780
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.578	-8.383	4.855
7.04	Retenções	-2.287	-2.637	-1.714
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.287	-2.637	-1.714
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.291	-11.020	3.141
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.797	17.255	3.542
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.044	29.239	21.511
7.06.02	Receitas Financeiras	2.426	2.390	5.459
7.06.03	Outros	2.327	-14.374	-23.428
7.06.03.01	Outros resultados em investimento	2.327	-14.374	-23.428
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	46.088	6.235	6.683
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	46.088	6.235	6.683
7.08.01	Pessoal	18.339	13.690	9.298
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.623	10.723	7.264
7.08.01.02	Benefícios	2.580	2.275	1.513
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.136	692	521
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.005	443	308
7.08.02.01	Federais	830	342	308
7.08.02.03	Municipais	175	101	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.546	18.724	8.939
7.08.03.01	Juros	20.602	17.921	8.939
7.08.03.02	Aluguéis	944	803	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.198	-26.622	-11.862
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25	-25.027	-11.549
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.173	-1.595	-313

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

No ano de 2023, batemos o recorde histórico de vendas em unidades na Companhia, superando as vendas de 2022. No acumulado do ano, fizemos o lançamento de dois empreendimentos, sendo um projeto de alto padrão, localizado no bairro de Higienópolis, e um projeto econômico, localizado no Sacomã, totalizando um VGV total aproximado de R\$ 274 milhões.

No período em análise, tivemos uma significativa melhora nos resultados em comparação aos exercícios fiscais de 2021 e 2022. Tal progresso é atribuído à qualidade dos produtos desenvolvidos pela Companhia, à seleção estratégica nas localizações e ao foco no aprimoramento dos produtos. Além disso, destacamos o comprometimento e a colaboração do time interno e de vendas, que desempenharam um papel fundamental na reversão de resultados.

O ano também foi marcado pela entrega dos empreendimentos Limited Pinheiros, Uwin Brooklin e Apê Vila Ema, os quais encerraram com 99%, 97% e 98% das unidades vendidas, respectivamente. As vendas realizadas no período desempenharam um papel fundamental no resultado do exercício, com a receita operacional líquida consolidada no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 atingindo R\$ 209,3 milhões, em comparação com R\$ 128,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de 62% na receita operacional líquida consolidada, principalmente devido ao avanço de obras em projetos já em desenvolvimento.

As despesas gerais e administrativas consolidadas foram de R\$ 28,9 milhões no exercício atual e de R\$ 30,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, demonstrando a capacidade da Companhia de continuar crescendo com ganhos de escala. As despesas comerciais consolidadas foram de R\$ 19,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando uma redução de aproximadamente 10% em relação ao saldo de R\$ 21,9 milhões do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

O saldo de outras despesas operacionais consolidadas foi positivo em R\$ 2,3 milhões comparado ao saldo negativo de R\$ 14,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. No resultado de equivalência patrimonial, o saldo foi positivo em R\$ 37,0 milhões, variando positivamente em 26,7% em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, com maior representatividade para os projetos 155 Jerônimo, 1125 Joaquim e Apê Jardim Sul.

Endividamento Líquido

No acumulado do ano, a dívida líquida totalizou R\$ 131,8 milhões, representada pelo saldo da dívida total menos o caixa líquido. Apesar do crescimento do endividamento em 3,9%, causado pelo aumento do endividamento de financiamento à produção – SFH, entre o encerramento do exercício em 31 de dezembro de 2023 e o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido apresentou uma redução de 12,2 pontos percentuais.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação da dívida bruta, da dívida líquida (caixa líquido), do índice de dívida líquida e geração de caixa das atividades operacionais em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Dívida Líquida**

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Exercício social encerrado em		
	2023	2022	Var.%
Empréstimos e financiamentos - circulante	66.879	108.298	-38,2%
Empréstimos e financiamentos - não circulante	87.410	40.264	117,1%
Dívida Bruta	154.289	148.562	3,9%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	22.513	24.734	-9,0%
Dívida Líquida	131.776	123.828	6,4%
Patrimônio Líquido	102.127	87.685	16,5%
Dívida Líquida / PL	129,0%	141,2%	-12,20 p.p
Geração (Redução) de Caixa Operacional	(34.338)	(81.514)	-57,9%

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.

EBITDA

No ano, o EBITDA foi positivo em R\$ 34,2 milhões com margem de 18%, representando um aumento de 13 pontos percentuais em relação ao EBITDA obtido no encerramento do exercício de 2022. Na comparação trimestral, o EBITDA do 4T2023 foi positivo em R\$ 9,8 milhões, contra um saldo negativo de R\$ 3,1 milhões no 4T2022.

A tabela abaixo apresenta os valores do EBITDA e Margem EBITDA do exercício encerrado em 31 de dezembro 2023 e 2022 e do 4T23 e 4T22:

EBITDA

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Exercício social encerrado em					
	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Lucro / (Prejuízo) do exercício	2.871	(11.830)	-124%	5.198	(26.622)	-120%
(+) Resultado financeiro, líquido	4.717	5.661	-17%	21.603	17.860	21%
(+) Imposto de renda e contribuição social	842	(220)	-483%	3.311	757	337%
(+) Depreciação e amortização	409	1.575	-74%	2.287	2.637	-13%
(+) Resultado mais valia ²	0	2.782	-100%	0	10.387	-100%
(+) Custo com encargos financeiros	972	(1.045)	-193%	1.781	1.512	18%
EBITDA¹	9.811	(3.077)	-419%	34.180	6.531	423%
Receita operacional líquida	48.790	12.850	280%	189.898	128.890	47%
Margem EBITDA	20,1%	-23,9%	44,1 p.p.	18,0%	5,1%	13,0 p.p.

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.

³ Resultado de mais valia na aquisição do controle da Yuny Incorporadora em função da combinação de negócios realizada nos seis meses encerrados em 30 de junho de 2019.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Rentabilidade

No exercício consolidado em 31 de dezembro de 2023, a companhia obteve um lucro líquido consolidado de R\$ 5,2 milhões, revertendo o prejuízo líquido consolidado de R\$ 26,6 milhões no encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2022. Essa reversão de resultado foi possível devido ao aumento das vendas dos empreendimentos e à redução das despesas gerais e administrativas, e comerciais.

No acumulado do exercício de 2023, o ROE foi positivo em 5,1%, mesmo em um ano desafiador, com a taxa básica de juros ainda muito próximas das máximas dos últimos 10 anos. A tabela abaixo demonstra os resultados acumulados no ano, em relação ao mesmo período de 2022:

ROE (Retorno sobre patrimônio líquido) (em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Com efeito mais valia	
	2023	2022
Lucro (Prejuízo) Líquido	5.198	(26.622)
Patrimônio Líquido	102.127	87.685
ROE	5,09%	-30,4%

Vamos para 2024 entusiasmados com a entrega de novos empreendimentos, lançando projetos icônicos, mas mantendo o foco na desalavancagem da companhia, na geração de caixa e entrega de resultados para os acionistas e parceiros.

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., não prestaram durante o período de 31 de dezembro de 2023 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), 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, 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 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 28 de março de 2024.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), está 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, foi realizada 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. Incorporação de controlada Yuny Partners S.A.

Em 30 de junho de 2023, a Companhia incorporou a sua controlada Yuny Partners S.A., através de laudo contábil de incorporação, datado em 06 de abril de 2023, com base nos saldos contábeis de 31 de dezembro de 2022. Dessa forma, a partir de 30 de junho de 2023, a Companhia passa a contabilizar todos os efeitos contábeis da incorporada, cujo acervo líquido contábil era de R\$ 83.080 em 31 de dezembro de 2022, conforme demonstrado abaixo:

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Incorporação de controlada Yuny Partners S.A.--Continuação

	31/05/2023	31/12/2022
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	-	81
Estoques	2.298	4.024
Partes relacionadas	1.450	1.492
Outras contas a receber	1.635	1.489
Total do ativo circulante	5.383	7.086
Não circulante		
Partes relacionadas	10.265	8.405
Investimentos	128.269	102.533
Imobilizado e intangível	816	849
Total do ativo não circulante	139.350	111.787
Total do ativo	144.733	118.873
Passivo		
Circulante		
Fornecedores	-	(45)
Impostos, encargos e salários a pagar	(1.387)	(1.878)
Partes relacionadas	(2.952)	(6.189)
Total do passivo circulante	(4.339)	(8.112)
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	-	(787)
Partes relacionadas	(37.121)	(21.492)
Provisão para perdas de investimentos	(7.769)	(5.402)
Total do passivo não circulante	(44.890)	(27.681)
Total do acervo líquido incorporado	(95.504)	(83.080)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

As demonstrações financeiras individuais da “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras o último exercício comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1), emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2023,, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela diretoria na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da diretoria no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa 2.3.2.

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 28 de março de 2024.

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 2.3.1.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a diretoria deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A diretoria, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, mesmo não tendo cumprido as cláusulas restritivas (“*covenants*”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, tem expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, desta forma ela 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 demonstrações financeiras. Além disso a Companhia conseguiu o *waiver* das instituições credoras referente aos *covenants* financeiros, conforme nota explicativa 10.

Em 31 de dezembro de 2023, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R\$ 71.304 (R\$ 72.017 negativo em 31 de dezembro de 2022). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 92.477 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 42.060 em 31 de dezembro de 2022). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados, uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas do grupo de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia. Além desses fatores, a Companhia está confortável com a gestão de liquidez corrente.

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2), que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informações por Segmento.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. 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 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iii) Participações em operações em conjunto - Consórcio

Operações em conjunto (*Joint Operation*), na Companhia estão representados pelo sócio responsável pelo aporte no consórcio do terreno, objeto da operação e pelo sócio incorporador (líder do consórcio) responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. Nos consórcios, as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Essas partes são denominadas de operadores em conjunto. Quando a Companhia realiza atividades como operações em conjunto, a Companhia reconhece em relação à sua participação em uma operação em conjunto:

- Seus ativos e passivos, incluindo sua participação sobre quaisquer ativos detidos e passivos assumidos em conjunto;
- Sua participação nas receitas de venda advinda da operação em conjunto;
- Suas despesas, incluindo sua participação nas despesas incorridas em conjunto. A Companhia contabiliza os ativos, os passivos, as receitas e as despesas relacionados à sua participação em uma operação em conjunto de acordo com as normas aplicáveis a ativos, passivos, receitas e despesas específicos.

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

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

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Os contratos de vendas firmados pela Companhia ocorrem no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras - Contratos tipo 3 e 4.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas às classes média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa 18 quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

- Os encargos financeiros de terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques/imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa 7, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa 19.
- c) Nos distratos de contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incerteza quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustes vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa 2.3.4.2.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos, e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 2% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente, a Administração analisa a suficiência da provisão face aos gastos incorridos com manutenção, e, se necessário, efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades do Grupo, incluindo as controladas em conjunto, 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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados mensalmente, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado do exercício, de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;

Impostos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas): a diretoria da Companhia revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria revisa periodicamente o valor contábil dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil ao valor recuperável.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalentes de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.3.4.1. *Provisão para perda de crédito esperada*

A provisão para perda de crédito esperada é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou as contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida das receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não irá devolver aos clientes é classificada na conta de receita líquida, em rubrica específica de receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Estoques

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

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

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

2.3.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.6. Investimentos--Continuação

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Investimentos em joint venture

Joint venture é um tipo de acordo conjunto por meio do qual as partes possuem controle conjunto sobre o acordo e têm direitos aos ativos líquidos da *joint venture*. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado do controle do negócio, existente apenas quando decisões sobre as atividades pertinentes exigirem o consentimento unânime das partes que estiverem compartilhando o controle. Os investimentos da Companhia na *joint venture* são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.6. Investimentos--Continuação

Investimentos em joint venture--Continuação

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na *joint venture* é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da *joint venture* a partir da data de aquisição. A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais das *joint ventures*. Eventual variação em outros resultados abrangentes dessas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da *joint venture*, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a *joint venture* são eliminados em proporção à participação na *joint venture*. A soma da participação da Companhia nos resultados da *joint venture* é apresentada na demonstração do resultado, fora do lucro operacional, representando o resultado após os impostos e participações de não controladores nas controladas da *joint venture*. As demonstrações financeiras das *joint ventures* são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia na *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na *joint venture* sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a diretoria calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da *joint venture* e o valor contábil e reconhece a perda na demonstração do resultado. Ao perder influência significativa sobre o controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da *joint venture*, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação serão reconhecidos no resultado.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Imobilizado

Os ativos imobilizados são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e eventuais perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O valor de custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Instalações e moveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Arrendamento	22%
Estande de vendas (*)	72%

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo.

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui o controle do recurso econômico, como resultado de eventos passados, e potencial de gerar benefícios econômicos em favor da Companhia. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação presente, legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do lucro real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do lucro real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime especial tributário do patrimônio de afetação--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023, conforme orientação dos seus consultores jurídicos, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

ICPC 22 - Incerteza sobre tratamentos de impostos sobre o lucro

A Interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 - Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro--Continuação

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.3.14. Benefícios a empregados

A Companhia concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte e remuneração variável.

Participação dos funcionários e administradores no resultado

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição à remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário etc.), remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

Bônus a funcionários e dirigentes

A Companhia oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, de acordo com sua competência, sendo o montante revisado periodicamente, a cada exercício.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 - *Demonstrações do Valor Adicionado* e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.3.16. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (vide Nota Explicativa 8). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados, ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, outras contas a receber e contas a receber com partes relacionadas (vide Nota Explicativa 22).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, contas correntes com parceiros em empreendimentos, conta corrente consórcios, adiantamento de clientes e passivo de arrendamento, descrito em Nota Explicativa 22.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores, contas a pagar com partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, conta corrente consórcio, passivo de arrendamento e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa 10.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.18. Contas a pagar por aquisição de terrenos

Contas a pagar por aquisição de terrenos são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de terrenos são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar por aquisição de terrenos são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

2.3.19. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na Controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação básico é calculado por meio do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuível aos quotistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.

2.3.21. Combinações de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas aplicando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição são contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos adquiridos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida ao valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 48 na demonstração do resultado.

2.3.22. Arrendamento

Com relação aos demais arrendamentos relacionados à locação de imóveis, a Companhia avaliou os potenciais impactos da aplicação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O detalhamento da composição dos saldos, a contabilização dos saldos iniciais, bem como sua movimentação para 1º de janeiro de 2022 estão demonstrados no quadro a seguir:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Arrendamento--Continuação

Ativo - direito de uso de arrendamento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	-	-	535	1.085
Adições no exercício	7.263	-	7.263	471
Baixa distrato de contrato	-	-	(396)	-
Amortização do exercício	(1.341)	-	(1.471)	(1.021)
Saldo em 31 de dezembro	5.922	-	5.931	535

Passivo - passivo de arrendamento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	-	-	693	1.078
Adições no exercício	7.263	-	7.263	491
Baixa por distrato de contrato	-	-	(684)	-
Juros incorridos	755	-	755	746
Pagamentos	(1.602)	-	(1.602)	(1.622)
Saldo em 31 de dezembro	6.416	-	6.425	693

Circulante	961	-	970	591
Não circulante	5.455	-	5.455	102

O detalhamento dos fluxos de pagamentos está demonstrado no quadro abaixo:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2024	-	-	591	591
2025	1.253	-	1.263	102
2026	1.322	-	1.322	-
2027	1.394	-	1.394	-
2028	1.470	-	1.470	-
2029	977	-	385	-
Total	6.416	-	6.425	693

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Novos requerimentos atualmente em vigor

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. A Companhia não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Novos requerimentos atualmente em vigor--Continuação

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e *IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023. A Companhia não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

2.3.24. Normas contábeis 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 essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não esperamos impactos materiais para a Companhia e suas controladas pelas alterações mencionadas acima. Não há outras normas IFRS/CPC ou interpretações IFRIC/ICPC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3. Combinação de negócios da Yuny Incorporadora S.A.

Em 12 de abril de 2019, os sócios pessoas físicas detentores de 100% das quotas do capital social da Companhia adquiriram 49% das ações da Yuny Incorporadora S.A., sendo que os outros 51% já pertenciam à Companhia. A Yuny Incorporadora S.A. era controlada em conjunto, decorrente do Acordo de Acionistas com o outro acionista VR Desenvolvimento Imobiliário S.A., e o investimento da Companhia era contabilizado pelo método de equivalência patrimonial. Essa aquisição gerou o distrato do Acordo de Acionistas e a Companhia passou a controlar a Yuny Incorporadora, e, dessa forma, gerou uma combinação de negócios.

No contrato de compra e venda foi definido o valor base de R\$ 110.000, sujeito a ajustes, de acordo com os termos do contrato, em função do efetivo desempenho financeiro de determinados empreendimentos da Yuny Incorporadora S.A. e das suas controladas. O valor ajustado da aquisição, com base no laudo preparado por especialista contratado pela administração, através dos fluxos de caixa descontados, foi de R\$ 115.295. O contrato firmado com os sócios definiu um fluxo mensal a ser pago em parcelas sucessivas, sendo a primeira de R\$ 1.500, cinco dias após a data de fechamento da transação e demais parcelas no último dia útil de cada mês a partir do mês seguinte à data de fechamento da transação, no valor de R\$ 1.500, ajustado mensalmente de acordo com as regras previstas no contrato. Em 2023 os pagamentos à vendedora totalizaram um montante de R\$ 12.003 (R\$ 8.986 em 2022).

Como garantia dos pagamentos, foi outorgada à vendedora alienação fiduciária dos 49% das ações da Yuny Incorporadora S.A. detidas pelos sócios pessoas físicas da Companhia.

Cronograma de vencimento:

Ano	2023	2022
2024	-	18.000
2025	5.997	9.832
2026	9.832	-
	15.829	27.832

Em consonância com o pronunciamento contábil CPC 15 (R4) - Combinação de Negócios, a Companhia avaliou sua participação preexistente de 51% na Yuny Incorporadora pelo valor justo, utilizando-se a mesma base de projeção e premissas adotadas na aquisição dos 49%, apurando uma mais valia de R\$ 51.383 atribuída aos estoques. A mais-valia atribuída aos estoques refere-se à controlada West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda., na qual a Yuny Incorporadora detém 100% de participação e controle. O empreendimento dessa controlada já havia sido lançado antes da aquisição do controle da Yuny Incorporadora S.A. e encontra-se em fase de construção. O método de avaliação do valor justo foi o fluxo de caixa descontado.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	-	-	5	9
Depósitos em conta corrente bancária	5.810	9.577	11.329	20.192
Aplicações financeiras	777	3.328	1.514	4.533
	6.587	12.905	12.848	24.734

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.

4.2. Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Repasse de financiamento (i)	-	-	2.021	2.973
Fundo de caixa – CRI e notas comerciais (ii)	2.473	-	9.158	-
	2.473	-	11.179	2.973

(i) Refere-se a contas-correntes restritas e representadas por recursos decorrentes de repasses de financiamentos junto à Caixa Econômica Federal, sendo que a liberação e a utilização desses recursos estão vinculadas ao crédito associativo da Caixa Econômica Federal, os quais foram liberados para utilização em 2024.

(ii) Refere-se ao fundo de caixa para eventuais pagamentos de futuras despesas do CRI, e as liberações da operação do CRI III onde os saldos são captados e somente são liberados para as subsidiárias Projeto Imobiliário 28 Ltda e Projeto Imobiliário 30 quando da evolução física das obras. Estas operações estão registradas, no passivo, na conta de "Empréstimos e financiamentos", conforme 10 CRI III, com juros à taxa média de 100% do DI (depósito interfinanceiro) +4,20% a.a. de spread. Em 31 de dezembro de 2023, os saldos estão representados em R\$ 18.681 no longo prazo. Estas operações de CRI e Notas comerciais estão descritas na Nota Explicativa 10, cujo vencimento é dezembro de 2024 (CRI I), Notas comerciais (CRI II) maio de 2027 e CRI II vencimento setembro de 2027.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

5. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Contas a receber de unidades imobiliárias em construção	99.486	80.857
Ajuste a valor presente (AVP)	(5.804)	(6.612)
Provisão para distrato de clientes	(1.068)	(3.561)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(926)	-
Outras contas a receber	31	38
	91.719	70.722
Circulante	47.953	38.450
Não circulante	43.766	32.272

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 6,37% a.a. (5,91% a.a. em 2022).

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 2.3.1 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 o *aging-list* separadamente dos clientes adimplentes e inadimplentes:

Ano	Consolidado	
	2023	2022
Vencidas de 1 a 360 dias	3.664	2.365
A vencer		
2023	-	36.085
2024	44.289	12.425
2025	42.373	19.847
2026	441	-
2027	313	-
2028	639	-
Total a vencer	88.055	68.357
Total da carteira	91.719	70.722

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação das provisões

As provisões para distrato, créditos para liquidação duvidosa e o ajuste a valor presente tiveram as seguintes movimentações:

Perdas estimadas com distratos

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	(3.561)	(4.572)
Reversão no exercício	2.493	1.011
Saldo final	(1.068)	(3.561)

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	-	(95)
(Reversão) provisão no exercício	(926)	95
Saldo final	(926)	-

A movimentação do ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	(6.612)	(3.773)
Reversão (adição)	808	(2.839)
Saldo final	(5.804)	(6.612)

6. Outras contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Comissão de vendas (iv)	-	-	2.878	2.931
Adiantamento a fornecedores	-	1.037	304	1.334
Empréstimos concedidos (i)	313	1.000	313	1.042
Venda de participação (iii)	-	-	357	-
Seguros a apropriar (ii)	-	-	1.504	2.853
Impostos a recuperar	916	387	2.207	2.360
Outras contas a receber	376	-	1.262	1.155
	1.605	2.424	8.825	11.675
Circulante	1.605	2.174	8.825	11.308
Não circulante	-	250	-	367

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

6. Outras contas a receber--Continuação

- (i) Em 08 de dezembro de 2022, a Companhia concedeu um empréstimo para a empresa RFM Construtora Ltda. ("RFM"), no montante de R\$ 1.000, transferido integralmente na data da assinatura do contrato. O valor será pago pela empresa RFM em 16 parcelas, iniciando a primeira parcela em janeiro de 2023 e a última parcela em abril de 2024. O valor do empréstimo é reajustado por 100% do CDI - Taxa Média - CDI Over Extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 5% ao ano. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 313 (R\$ 1.042 em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) Trata-se de valores de apólice de seguro pagos pelas empresas controladas da Companhia, e que serão apropriados ao resultado no decorrer da vigência das respectivas apólices. As vigências estão descritas na nota 24.
- (iii) Em 15 de junho de 2023 a Companhia vinculou-se, na forma de Sociedade em Conta de Participação ("Sociedade" ou "SCP"), com a Rocontec Construções e Incorporações Ltda. ("Rocontec" ou "Sócia participante"), e referente aos empreendimentos, Projeto Imobiliário 32 Ltda., Projeto Imobiliário 33 Ltda. e Projeto Imobiliário 36 Ltda. nos quais a Companhia detém 60% de participação nestas SPEs e que, a Sócia participante passa a deter 20% dos resultados nas referidas SPEs, se comprometendo a aportar valores na SCP, para que a Companhia, como sócia ostensiva, através das SPEs acima qualificadas, possa desenvolver os empreendimentos. Conforme instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação, os aportes referentes a todas as despesas incorridas, remuneração de estruturação e remuneração de gerenciamento, serão realizados pela Rocontec a título de reembolso, no montante de R\$ 4.510, os quais não serão destinados pela Companhia às SPEs e, portanto, foram reconhecidos no resultado do período (vide Nota Explicativa 20).
- (iv) Valores referentes a comissões de vendas das unidades imobiliárias vendidas, que são apropriadas ao resultado observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

7. Estoques

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Terrenos (i)	18.710	8.787
Imóveis a comercializar em construção (ii)	138.994	157.588
Imóveis concluídos	2.501	99
Encargos financeiros capitalizados (iii)	1.395	1.424
Mais-valia atribuída às unidades imobiliárias (iv)	4.429	4.429
Circulante	166.029	172.327

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os gastos diretamente atribuíveis à aquisição, tais como ITBI, legalização e outros. A Companhia possui a intenção de lançamento dos empreendimentos em 2024, motivo pelo qual os saldos em 31 de dezembro de 2023 estão sendo apresentados no ativo circulante. Os terrenos que compunham o saldo de 31 de dezembro de 2023 serão lançados em 2024, enquanto os saldos de 31 de dezembro de 2022 foram lançados em 2023.
- (ii) Referem-se aos 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 controlada 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 encontra-se concluído. O método de avaliação do valor justo foi o fluxo de caixa descontado. No período não houve amortização devido as reavaliações de amortização de mais valia nos projetos baseada na expectativa de vendas das unidades do empreendimento.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Estoques--ContinuaçãoMovimentação da mais valia do estoque

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Saldo Inicial	4.429	6.442
Amortização da mais valia (iv)	-	(2.013)
Saldo final	4.429	4.429

A diretoria 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.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	1.424	2.172
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota 19)	(1.781)	(1.512)
Encargos financeiros capitalizados	1.752	764
Total	1.395	1.424

8. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e acionistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital e contratos de mútuo, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

a) Ativo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Parqueven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	244	244
Adiantamento de dividendos (iii)	-	-	-	1.450
Dividendos a Receber – Yuny Incorporadora	2.275	1.767	-	-
Dividendos a Receber – Yuny Stan Projeto Imob.I	-	-	3.845	-
MCY Properties Ltda.(ii)	12.751	6.269	1.650	864
M2Y Properties Ltda. (i)	5.901	4.618	-	910
Outros	167	-	868	1.139
	21.094	12.654	6.607	4.607
Circulante	21.094	12.654	6.258	4.258
Não circulante	-	-	349	349

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

8. Partes relacionadas--Continuação

a) Ativo--Continuação

- (i) Em 2023, a Companhia fez um adiantamento de dividendos no valor de R\$ 4.618 para a empresa M2Y Properties Ltda.
- (ii) Em 12 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou um mútuo no montante de R\$1.650 para a MCY Properties Ltda, e 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. O vencimento deste mútuo é 14 de fevereiro de 2024. Em 2023, a Companhia fez um adiantamento de dividendos no valor de R\$ 5.901 para a empresa M2Y Participações Ltda.
- (iii) Devido a incorporação da Yuny Partners, o sócio minoritário, que detinha 1,5% de participação na Yuny Partners, passou a integrar o quadro societário da Companhia, desta forma, passando a receber os adiantamentos de dividendos direto pela Companhia. Em 08 de dezembro de 2023, os acionistas controladores da Companhia adquiriram a participação do sócio minoritário pelo montante de R\$ 376, equivalente a participação de 1,5% do capital social da Companhia. Esse valor será pago em 36 parcelas fixas, vencendo a primeira na assinatura do contrato de compra e venda de ações.

b) Passivo

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Construcompany Construtora	-	-	-	739
Yuny Zeta Participações Ltda. (a)	14.244	-	-	-
Yuny Projeto Imob.20 Ltda. (a)	9.980	-	-	-
Yuny Projeto Imob.21 Ltda. (a)	1.554	-	-	-
Tolstoi Empreendimentos e Partic. Ltda. (a)	20.161	-	-	-
Pen Brasil Participações	4.628	-	7.931	842
Dividendos mínimos obrigatórios - não controladores	-	-	2.694	-
Outros	59	-	4	3
	50.626	-	10.629	1.584
Circulante	34.769	-	10.629	1.584
Não circulante	15.857	-	-	-

- (a) Devido à incorporação da Yuny Partners S.A., os saldos das contas correntes junto às empresas SCP Yuny Partners – SCP1, Yuny Gama Part., Yuny Zeta Part., Yuny Proj.Imob. 20, Yuny Proj.Imob.21, Tolstoi Empreend.Imob. e Yuny Store Consult.Imob., passou a ser contabilizado pela Companhia (Vide Nota 1.1).

c) Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos

Compreendem acordos celebrados na forma de Sociedades em Conta de Participação (SCPs), com o objetivo de captar recursos junto a parceiros para o desenvolvimento dos projetos abaixo mencionados, onde a Companhia figura como sócia ostensiva e os sócios participantes terão o direito de receber (conforme a sua participação no acordo) os valores investidos, acrescidos dos resultados proporcionais às suas respectivas participações, ajustadas segundo previsto nos acordos realizados entre as partes.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

8. Partes relacionadas--Continuação**c) Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos--Continuação**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda - SCP		-	2.732	3.461
Anastácio Administradora de Bens Ltda.		-	2.774	1.730
Yuny Partners S.A - SCP1 (i)	16.315	4.303	16.315	16.700
Rocontec – SCP1 (ii)	4.083	-	4.083	-
Outras	-	-	-	-
	20.398	4.303	25.904	21.891
Circulante	-	-	5.506	5.191
Não circulante	20.398	4.303	20.398	16.700

(i) Devido a incorporação da Yuny Partners S.A., os saldos das contas correntes junto às empresas SCP Yuny Partners – SCP1, Yuny Zeta Participações Ltda., Yuny Projeto Imob.20 Ltda., Yuny Projeto Imob. 21 Ltda.e Tolstoi Empreendimentos e Partic.Ltda., passaram a ser contabilizados pela Companhia (Vide Nota 1.1).

(ii) Em 15 de junho de 2023 a Companhia vinculou-se, na forma de Sociedade em Conta de Participação ("Sociedade" ou "SCP"), com a Rocontec Construções e Incorporações Ltda. ("Rocontec" ou "Sócia participante"), e referente aos empreendimentos, Projeto Imobiliário 32 Ltda., Projeto Imobiliário 33 Ltda. e Projeto Imobiliário 36 Ltda. nos quais a Companhia detém 60% de participação nestas SPEs e que, a Sócia participante passa a deter 20% dos resultados nas referidas SPEs, se comprometendo a aportar valores na SCP, para que a Companhia, como sócia ostensiva, através das SPEs acima qualificadas, possa desenvolver os empreendimentos. Durante o exercício de 2023 foram recebidos R\$ 7.000, sendo que conforme instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação, os aportes referentes a todas as despesas incorridas, remuneração de estruturação e remuneração de gerenciamento, serão realizados pela Rocontec a título de reembolso, no montante de R\$ 4.755, os quais não serão destinados pela Companhia às SPEs e, portanto, foram reconhecidos no resultado do exercício (vide Nota Explicativa 20).

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. A remuneração dos administradores foi reconhecida no resultado do exercício, na rubrica despesas gerais e administrativas, e está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Participação nos lucros e resultados – PLR	-	110
Remuneração da diretoria	935	1.180
	935	1.290

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Participação em Companhias:				
Controladas	163.048	113.830	-	-
Controladas em conjunto	-	-	116.023	91.964
	163.048	113.830	116.023	91.964
Mais valia de investidas (ii)	51.383	51.383	80.621	80.621
(-) Amortização de mais valia (Nota 20)	(19.469)	(19.469)	(22.473)	(22.473)
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.028	6.735	21.295	22.437
Encargos financeiros capitalizados (i)	2.762	1.219	-	-
	56.704	39.868	79.443	80.585
Total	219.752	153.698	195.466	172.549
Investimentos	227.767	154.195	200.211	174.132
Provisão para perdas com investimentos	(8.015)	(497)	(4.745)	(1.583)

- (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).
- (ii) Em 12 de abril de 2019, a Companhia adquiriu o controle de sua investida Yuny Incorporadora S/A. A diferença entre o valor justo da participação preexistente, apurado com base em laudo preparado por um especialista externo, e o valor contábil da investida deu origem à mais valia no montante de R\$ 51.383, que é amortizada de acordo com o estágio das SPEs investidas pela Yuny Incorporadora S/A e seus respectivos projetos. Em 2023 não houve amortização devido a reavaliação dos fluxos financeiros dos projetos que compõe a mais-valia.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9. Investimentos--Continuação

b) Relação de investidas e percentual de participação

Investidas	Controle	Participação				Controladora		Consolidado	
		2023		2022		2023	2022	2023	2022
		Direta	Indireta	Direta	Indireta				
Yuny Incorporadora S.A.	Controlada	51%	49%	51%	49%	25.536	21.473	-	-
Yuny Partners S.A. (i) e (iii)	Controlada	-	-	98,5%	-	-	81.833	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	2.440	4.403	-	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	Controlada	100%	-	50%	50%	17.577	6.618	-	-
Tolstoi Empreendimentos Imob.Ltda. (iii)	Controlada	100%	-	100%	-	26.627	-	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda (iii)	Controlada	100%	-	100%	-	10.491	-	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda (iii)	Controlada	100%	-	100%	-	2.345	-	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda (iii)	Controlada	60%	-	60%	-	2.010	-	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda (iii)	Controlada	60%	-	60%	-	3.280	-	-	-
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(1.384)	(453)	-	-
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(3.209)	-	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	Controlada	80%	-	80%	-	(2.646)	-	-	-
Demais Investimentos	Controlada	100%	-	100%	-	(776)	(44)	-	-
Yuny Gama Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	-	30%	30.919	-	30.919	27.800
Yuny Alfa Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	-	30%	9.262	-	9.262	9.138
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	-	30%	2.387	-	2.387	5.888
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda	Controlada em conjunto	50%	-	-	50%	28.542	-	28.542	20.394
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	Controlada em conjunto	60%	-	60%	-	9.622	-	9.622	-
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	1.788	1.869
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	5.702	8.613
Ordem e Progresso Empreend. Imob. S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	-	293
Projeto Imob. Jardim Imperador I	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	28.421	16.009
Plaza Mayor Empreendimentos Imob.Ltda.	Controlada em conjunto	-	25%	-	25%	-	-	127	125
Moinho S/A Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	50%	-	18%	-	-	-	1
Parqueven Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	18%	-	50%	-	-	878	-
Cygnus Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	542	567
Gafisa SPE 55 S/A	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	1.435	1.819
Marques de São Vicente Empreendimentos	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	-	221
Rosa Gaeta Empreendimentos Imob. S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	-	109
Projeto Imob Jd Imperador VI (ii)	Controlada em conjunto	-	10%	-	10%	-	-	1.118	669
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	Controlada em conjunto	-	40%	-	40%	25	-	25	32
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	(3.835)	(696)
Demais Investimentos	Controlada em conjunto	-	-	-	-	-	-	(910)	(887)
Total						163.048	113.830	116.023	91.964

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9. 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 na data-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022. 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) *Aquisição de participação societária em controlada*

Em 03 de fevereiro de 2022, a Companhia adquiriu 50.000 ações que representavam 1,5% da totalidade do capital social da Yuny Partners S.A, que pertenciam ao Sr. Dalton Mastrange Guedes, pelo montante de R\$ 2.107. Desta forma, a Companhia passou a ter 98,5% do capital social da Yuny Partners S/A.

ii) *Venda de participação societária*

A Controlada Yuny Incorporadora S.A. recebeu a título de cessão de cotas, em 15 de junho de 2022, a participação direta equivalente a 10% do capital social na empresa Projeto Imobiliário Jardim Imperador VI SPE Ltda. A Companhia possuía 50% de participação indireta nesta empresa, entretanto a instituição financeira, Caixa Econômica Federal, exigiu uma participação direta de 10% das sócias Yuny Incorporadora S.A. e Econ Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Essa transação foi efetuada para que a instituição financeira pudesse aprovar o financiamento imobiliário para a construção do empreendimento que está sendo desenvolvido pela empresa Projeto Imobiliário Jardim Imperador VI SPE Ltda. Devido ao fato de a Companhia já ter uma participação indireta nesta empresa, nenhum resultado foi gerado nesta transação.

iii) *Incorporação da Yuny Partners S.A. (Nota 1.1)*

Em 30 de junho de 2023, a Companhia incorporou a sua antiga controlada Yuny Partners S.A., onde desta forma todas as empresas controladas pela Companhia incorporada passaram a ser controladas pela Companhia, a saber: Tolstoi Projeto Imobiliário Ltda, Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda., Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda., Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda. e Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Investimentos--Continuação**c) Principais informações financeiras dos investimentos**

Investidas - em 31 de dezembro de 2023	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Lucro líquido (prejuízo)
Controladas diretas							
Yuny Incorporadora S.A.	8.536	59.936	(9.629)	(8.772)	(50.071)	-	3.093
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	77.537	9.474	(25.642)	(58.929)	(2.440)	22.624	(1.963)
Yuny Zeta Participações Ltda	27.904	14.244	(5.106)	(19.465)	(17.577)	60.762	4.339
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	1.591	10.472	(693)	(879)	(10.491)	5.277	1.604
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	55.657	30.960	(24.170)	(60.102)	(2.345)	35.832	212
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	8.911	20.161	(1.875)	(570)	(26.627)	47.378	5.949
Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
Controladas indiretas							
West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.	6.478	-	(110)	(58)	(6.310)	-	72
Yuny Pedroso de Moraes Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	228	-	-	-	(228)	-	(19)
Demais controladas imateriais	652	157	(2.929)	(3.244)	5.364	1.420	(2.491)
Controladas em conjunto diretas							
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	8.999	561	(1.104)	(499)	(7.957)	54.702	14.318
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	79.582	15.667	(28.889)	(9.276)	(57.084)	21.632	12.297
Yuny Gama Participações Ltda.	133.054	-	(18.660)	(11.330)	(103.064)	85.748	36.798
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	33.583	9.396	(9.648)	(17.294)	(16.037)	28.184	5.504
Controladas em conjunto indiretas							
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	16.015	62.672	(12.272)	(62.839)	(3.576)	2	(165)
Neibenfluss Empreendimentos Ltda	12.209	914	(102)	(1.617)	(11.404)	5.635	(3.652)
Projeto Imob. Jd.Imperador I	193	56.662	(14)	-	(56.841)	-	7.369
Projeto Imob. Jd.Imperador VI	20.302	-	(5.611)	(3.507)	(11.184)	36.543	4.452
Projeto Imob. Jd.Imperador V	22.927	-	(14.375)	(1.504)	(7.048)	41.811	2.538
Projeto Imob. Jd.Imperador II	53.472	-	(11.981)	(18.998)	(22.493)	18.658	2.003
Projeto Imob. Jd.Imperador IX	10.658	1.050	(2.957)	(4.742)	(4.009)	4.419	348
Demais controladas em conjunto imateriais	52.229	4.402	(86.876)	(32.372)	62.617	5.556	2.575

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Investimentos--Continuação**c) Principais informações financeiras dos investimentos--Continuação**

Investidas - em 31 de dezembro de 2022	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Lucro líquido (prejuízo)
Controladas diretas							
Yuny Incorporadora S.A.	11.115	48.882	(5.462)	(6.560)	(47.975)	-	13.066
Yuny Partners S.A.	7.085	111.787	(8.112)	(27.682)	(83.078)	2.815	(1.119)
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	69.716	9.024	(20.895)	(53.442)	(4.403)	21.776	(1.588)
Controladas indiretas							
West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.	7.221	-	(655)	(329)	(6.237)	10.319	3.021
Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.441	73	(5.605)	(6.231)	(20.678)	22.555	3.101
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	24.306	6.326	(20.876)	(870)	(8.886)	26.362	4.536
Yuny Zeta Participações Ltda.	16.899	7.016	(5.233)	(5.444)	(13.238)	18.190	(2.322)
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	47.228	23.964	(20.222)	(48.837)	(2.133)	16.538	(1.160)
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	1.825	-	(147)	(121)	(1.557)	124	36
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	25.684	4.185	(13.996)	(19.653)	3.780	8.271	(3.776)
Demais controladas imateriais	2.802	1.572	(2.141)	(5.109)	2.876	2.147	(2.421)
Controladas em conjunto indiretas							
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	15.386	65.104	(12.375)	(64.375)	(3.740)	2.244	(4.211)
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	19.916	-	(162)	(2.527)	(17.227)	691	11
Yuny Stan Projeto Imobiliário I S.A.	17.633	-	(9.460)	(2.683)	(5.490)	54.697	26.240
Ordem e Progresso Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.367	-	(621)	(160)	(586)	358	766
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	46.820	-	(5.540)	(21.653)	(19.627)	27.002	7.731
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	46.494	22.573	(12.673)	(15.607)	(40.787)	31.937	15.323
Yuny Alfa Participações Ltda.	34.242	7.502	(6.613)	(4.672)	(30.459)	16.691	(2.067)
Yuny Gama Participações Ltda.	87.888	29.584	(21.955)	(2.850)	(92.667)	58.198	21.457
Demais controladas em conjunto imateriais	93.990	25941	(22.779)	(55.860)	(41.292)	21.437	4.851

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Investimentos--Continuação

d) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Investidas	Movimentação dos investimentos na controladora						31/12/2023
	01/01/2023	Aportes	Incorporação (i)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Yuny Incorporadora S.A.	21.473	5.755	-	1.577	(3.254)	(15)	25.536
Yuny Partners S.A.	81.833	-	(94.071)	12.238	-	-	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	6.618	-	7.493	3.465	-	1	17.577
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	4.403	-	-	(1.963)	-	-	2.440
Yuny Projeto Imobiliário 17 Ltda.	-	-	26.491	137	-	(1)	26.627
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	-	-	9.025	1.465	-	1	10.491
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	-	-	2.000	345	-	-	2.345
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.	-	2.022	1	(6)	-	(7)	2.010
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.	-	3.289	-	(6)	-	(3)	3.280
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	(453)	-	-	(334)	-	(597)	(1.384)
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	-	-	-	(1.045)	-	(2.164)	(3.209)
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	-	-	-	(1.421)	-	(1.225)	(2.646)
Yuny Gama Participações Ltda.	-	-	30.629	8.211	(7.920)	(1)	30.919
Yuny Alfa Participações Ltda.	-	-	9.025	238	-	(1)	9.262
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda	-	1.500	8.492	1.694	(9.299)	-	2.387
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	24.829	6.380	(2.667)	-	28.542
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	-	5.353	967	3.257	-	45	9.622
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	-	-	32	(7)	-	-	25
Demais investimentos e SCP's	(44)	-	-	(781)	-	49	(732)
Total	113.830	17.919	24.913	33.444	(23.140)	(3.918)	163.048
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.735	15.293	-	-	-	-	22.028
Mais valia de investimento	31.914	-	-	-	-	-	31.914
Encargos financeiros	1.219	-	2.309	-	-	(766)	2.762
Total	153.698	33.212	27.222	33.444	(23.140)	(4.684)	219.752

(i) Os valores demonstrados nessa rubrica trata-se dos resultados das controladas da Yuny Partners até 31 de maio de 2023, quando da incorporação pela Companhia, a qual passou a deter participação direta nestas SPEs (vide Nota Explicativa 1.1). Esses valores não tiveram efeito caixa.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Investidas	Movimentação dos investimentos na controladora						31/12/2022
	01/01/2022	Aportes	Compra de participação	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Yuny Incorporadora S.A.	24.770	-	-	6.663	(9.960)	-	21.473
Yuny Partners S.A.	81.731	-	1.201	(1.162)	-	63	81.833
Yuny Lab Gestão e Participações Ltda	15	-	-	(4)	-	(11)	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	4.103	3.748	-	(1.161)	-	(72)	6.618
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	4.847	7.525	-	(1.588)	(6.381)	-	4.403
Outros	-	-	-	-	-	(497)	(497)
Demais controladas diretas	-	-	-	171	-	(171)	-
Total	115.466	11.273	1.201	2.919	(16.341)	(688)	113.830
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	6.735	-	-	-	-	6.735
Mais valia de investimento	37.086	-	-	-	-	(5.172)	31.914
Encargos financeiros	1.956	-	-	-	-	(737)	1.219
Total	154.508	18.008	1.201	2.919	(16.341)	(6.597)	153.698

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

Investida	Movimentação dos investimentos no consolidado					31/12/2023
	01/01/2023	Aportes/ Devolução	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	1.869	-	(83)	-	2	1.788
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	8.613	-	(1.826)	(1.085)	-	5.702
Ordem e Progresso Empreend. Imob. S.A.	293	-	276	(700)	131	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda.	125	-	1	-	1	127
Moinho S/A Empreendimentos Imobiliários	1	-	-	-	(1)	-
Parqueven Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.455	-	(577)	878
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários	567	-	(26)	-	1	542
Gafisa SPE 55 S.A.	1.819	-	(26)	-	(358)	1.435
Marques de São Vicente Imobiliários	221	-	81	(600)	298	-
Rosa Gaeta Empreendimentos S.A.	109	-	5	(190)	76	-
Yuny Gama Participações Ltda.	27.800	-	11.039	(7.920)	-	30.919
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.138	-	238	-	(114)	9.262
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	20.394	-	10.815	(2.667)	-	28.542
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	5.888	1.500	4.298	(9.299)	-	2.387
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	-	5.353	4.224	-	45	9.622
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	32	-	(7)	-	-	25
Projeto Imob Jd Imperador I	16.009	8.634	3.685	-	93	28.421
Projeto Imob Jd Imperador VI	669	154	445	(149)	(1)	1.118
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	(696)	-	2.260	-	(5.399)	(3.835)
Resultado SCP	-	-	2.026	-	(2.026)	-
Demais empresas	(887)	-	(1.836)	-	1.813	(908)
Total	91.964	15.641	37.044	(22.610)	(6.016)	116.023
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.437	(1.142)	-	-	-	21.295
Mais valia de investimentos	58.148	-	-	-	-	58.148
Total	172.549	14.499	37.044	(22.610)	(6.016)	195.466

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9. Investimentos--Continuação

d) Movimentações dos investimentos em participações societárias--Continuação

Investida	Movimentação dos investimentos no consolidado					31/12/2022
	01/01/2022	Aportes	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	3.976	-	(2.106)	-	(1)	1.869
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	8.607	-	6	-	-	8.613
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	14.684	-	13.120	(25.059)	(2.745)	-
Ordem e Progresso Empreend. Imob. S.A.	755	-	383	(845)	-	293
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda.	117	-	9	-	(1)	125
Moinho S/A Empreendimentos Imobiliários	1	-	-	-	-	1
Parqueven Empreendimentos Imobiliários	284	-	(799)	-	515	-
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários	584	-	(16)	-	(1)	567
Gafisa SPE 55 S.A.	1.319	-	500	-	-	1.819
Gafisa SPE 48 S.A.	453	-	122	-	(575)	-
Marques de São Vicente Imobiliários	63	-	158	-	-	221
Rosa Gaeta Empreendimentos S.A.	139	-	(30)	-	-	109
Yuny Gama Participações Ltda.	25.760	-	6.437	(4.397)	-	27.800
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.523	235	(620)	-	-	9.138
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	15.565	-	7.662	(1.500)	(1.333)	20.394
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	2.369	600	2.919	-	-	5.888
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A	-	216	(66)	-	(118)	32
Projeto Imob Jd Imperador I	11.170	4.791	78	-	(30)	16.009
Projeto Imob Jd Imperador VI	-	-	220	(155)	604	669
(-)	-	-	-	-	-	-
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	-	-	-	-	(699)	(699)
Demais empresas e SCP's	-	-	1.262	-	(2.149)	(887)
Total	95.369	5.842	29.239	(31.956)	(5.834)	91.964
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.737	14.700	-	-	-	22.437
Mais valia de investimentos	66.275	-	-	-	(8.127)	58.148
Total	169.381	20.542	29.239	(31.956)	(13.971)	172.549

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9. Investimentos--Continuaçãoe) Outras informações financeiras das controladas em conjunto

Outras informações das controladas em conjunto em 31/12/2023				
Investidas	Caixa e equivalentes de caixa	Passivos financeiros circulantes (a)	Passivos financeiros não circulantes (a)	Despesa de imposto de renda e contribuição social
Diretas				
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	1.588	-	-	(1.096)
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	5.042	24.227	8.354	(1.155)
Yuny Alfa Participações Ltda	10.157	-	20.428	(455)
Yuny Gama Participações Ltda.	11.448	3.000	8.813	(2.062)
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	666	7.189	16.774	(602)
Indiretas				
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	5	1.618	62.841	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	255	-	1.562	(111)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador I	144	-	-	-
Projeto Imobiliário Jd. Imperador VI	964	3.362	2.890	(790)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador V	469	11.572	729	(835)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador II	807	8.775	18.571	340
Projeto Imobiliário Jd. Imperador IX	85	2.102	4.659	(53)
Demais controladas em conjunto imateriais	944	2.167	31.692	(56)

(a) Compreende empréstimos e financiamentos, contas a pagar por aquisição de imóveis e contas correntes partes relacionadas.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Investimentos--Continuaçãof) Outras informações financeiras das controladas em conjunto--Continuação

Outras informações das controladas em conjunto em 31/12/2022				
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.	719	1.618	62.070	-
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	169	-	2.508	(15)
Yuny Stan Projeto Imobiliário I Ltda.	2.615	-	-	(1.253)
Ordem e Progresso Empreendimentos Imobiliários S.A.	810	-	-	(22)
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	967	-	21.181	(536)
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	9.259	-	6.516	(667)
Yuny Alfa Participações Ltda.	7.586	1.721	4.367	(399)
Yuny Gama Participações Ltda.	24.259	3.000	-	(1.206)
Demais controladas em conjunto imateriais	8.507	13.541	42.611	(394)

a) Compreende empréstimos e financiamentos, contas a pagar por aquisição de imóveis e contas correntes partes relacionadas.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Capital de giro (a)	14.108	39.175	16.507	41.486
Cédula de crédito bancário - CCB (b)	8.898	31.029	8.898	31.029
Debêntures (d)	33.905	25.000	33.905	25.000
Notas comerciais (e), (f)	7.569	-	7.569	-
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	-	10.783
Total	64.480	95.204	66.879	108.298
Não circulante				
Capital de giro (a)	1.646	6.545	2.760	8.044
Debêntures (d)	-	21.969	-	21.969
Notas comerciais (e), (f)	37.081	-	55.762	-
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	28.888	10.251
	38.727	28.514	87.410	40.264
Total	103.207	123.718	154.289	148.562

Os saldos estão apresentados líquidos dos custos de transação. Os custos de transação são reconhecidos no resultado do exercício em função da fluência do prazo dos respectivos contratos.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora					Consolidado				
	2024	2025	2026	2027	Total	2024	2025	2026	2027	Total
Capital de giro (a)	14.108	1.646	-	-	15.754	16.507	2.760	-	-	19.267
CCB (b)	8.898	-	-	-	8.898	8.898	-	-	-	8.898
Financiamento à produção – SFH (c)	-	-	-	-	-	-	19.701	9.187	-	28.888
Debêntures (d)	33.905	-	-	-	33.905	33.905	-	-	-	33.905
Notas comerciais (e), (f)	7.569	15.136	15.136	6.809	44.650	7.569	15.136	15.136	25.490	63.331
Total	64.480	16.782	15.136	6.809	103.207	66.879	37.597	24.323	25.490	154.289

- (a) Cédulas de créditos bancárias captadas em moeda corrente em maio, junho e agosto de 2022, vencendo a última parcela em dezembro de 2025. As operações apresentam taxa de juros de 4,09% a 7,19% ao ano, acrescidas pela variação do CDI, sem índices de atualização indexados, todas foram avalizadas pelos sócios.
- (b) Cédulas de crédito bancárias captadas em moeda corrente, junto ao banco BTG Pactual, entre 29 de outubro e 31 de dezembro de 2019, vencendo a última parcela em maio de 2024. 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 custos de transação relevantes na captação destes recursos.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos--Continuação

- (d) Debênture: destinados, nos termos da regulamentação da CVM, para (i) a aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, bem como para (ii) o reembolso dos pagamentos de despesas incorridas em relação aos empreendimentos imobiliários. O valor unitário das debêntures não será atualizado monetariamente, e os juros remuneratórios sobre o saldo devedor serão de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescido de juros de 3,5% ao ano, calculados desde a primeira data de integralização até a data do efetivo pagamento das debêntures. O valor total foi recebido pela Companhia em fevereiro de 2022, e será quitado em duas parcelas vencendo a primeira em dezembro de 2023 e a segunda em dezembro de 2024. As garantias reais são alienação de cotas e ações de SPE's definidas na escritura de emissão de debêntures.
- (e) Em 19 de abril de 2023, a Companhia concluiu a 1ª emissão de notas comerciais, no montante de R\$ 45.000, equivalente a 45.000 notas comerciais escriturais em duas séries, sendo 27.500 notas comerciais na primeira série e 17.500 notas comerciais da segunda série, com valor nominal unitário de R\$ 1 (um real) cada uma, na data de emissão, para colocação privada, nos termos do termo da emissão, a serem subscritas de forma privada pela securitizadora. Os recursos líquidos obtidos por meio da operação serão utilizados integral e exclusivamente para o custeio de despesas imobiliárias, diretamente à aquisição, construção dos empreendimentos já lançados ou em processo de lançamentos. O vencimento será em 05 de maio de 2027.
- (f) Em 29 de setembro de 2023, a Companhia emitiu duas notas comerciais nas controladas Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda. e Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda., no montante total de R\$ 120.000, equivalente a 120.000 notas comerciais escriturais em duas séries, sendo uma para cada empresa, dividido das seguintes formas: o montante de 54.000 notas comerciais na empresa Yuny Projeto Imobiliário 30, sendo 18.000 na 1ª emissão e o restante na 2ª emissão, e 66.000 notas comerciais da empresa Yuny Projeto Imobiliário 28, sendo 25.000 na 1ª emissão e o restante na 2ª emissão. As emissões têm valor nominal unitário de R\$ 1 (um real) cada uma, na data de emissão, para colocação privada, nos termos do termo da emissão, a serem subscritas de forma privada pela securitizadora. Os recursos líquidos obtidos por meio da operação serão utilizados para o financiamento da obra referente a construção de dois projetos (um em cada empresa), bem como custeio de despesas imobiliárias e construção dos empreendimentos já lançados. Os valores captados nesta emissão serão liberados para as empresas subsidiárias quando da evolução da obra. O vencimento será em 13 de setembro de 2027. O saldo do valor nominal das notas comerciais terá juros remuneratórios equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias de depósitos interfinanceiros (DI) de um dia, expressa na forma percentual ao ano + um spread de 4,20% ao ano.

Garantias

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

Cláusulas restritivas (covenants)

Os empréstimos contraídos pela Companhia e suas controladas possuem obrigações contratuais as quais podem dar ensejo ao vencimento antecipado da dívida, caso ocorra o inadimplemento da Companhia e suas controladas em relação às obrigações contratuais.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)--Continuação

As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos contemplam *covenants* financeiros e não financeiros, sendo 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;
- Inadimplemento pela Companhia e/ou pelos fiadores, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste termo de emissão ou em qualquer dos demais documentos da operação, não sanado em 3 (três) dias úteis contados da ocorrência do inadimplemento;
- 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;
- 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.

Debêntures

Escritura de emissão de debêntures de 23 de dezembro de 2021, e recebimento em fevereiro de 2022, as debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia o saldo devedor do valor nominal unitário das debêntures e acrescido da remuneração das debêntures na ocorrência de determinados eventos previstos, tais como: (i) inadimplemento pela Companhia, pelas SPEs investidas e/ou pelos fiadores, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista na escritura de emissão; (ii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pelos fiadores e/ou pelas SPEs investidas, de qualquer de suas obrigações; (iii) liquidação, dissolução total ou parcial, ou extinção da Companhia, do fiador pessoa jurídica e/ou de qualquer de suas controladas; (iv) transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada; (v) caso a Companhia deixe de ser companhia aberta; (vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa; (vii) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações, pecuniárias ou não pecuniárias; (viii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures; entre outros eventos descritos na escritura de emissão.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)--Continuação

Debêntures--Continuação

As Debêntures possuem cláusulas de *covenants* referente à não observância, pela Companhia, dos índices financeiros, a serem apurados pela Companhia, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelo auditor independente, anualmente a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, sendo eles (i) dívida líquida consolidada sem empréstimos do financiamento à produção SFH dividido pelo patrimônio líquido superior à 1,00; (ii): dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido superior à 1,50 e; (iii) dívida líquida somadas ao Contas a pagar por aquisição de imóveis, Conta consórcio, Partes relacionadas e Contas-correntes com parceiros superior à R\$ 200.000.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não estava adimplente com a cláusula do *covenant* (iii). A Companhia, em 28 de dezembro de 2023, obteve o *waiver* de seus credores e por isso manteve a contabilização segregando os saldos em curto e longo prazo.

Notas comerciais I

Em 19 de abril de 2023, a Companhia efetuou a 1ª emissão de notas comerciais no montante de R\$ 45.000 através da emissão de 45.000 notas comerciais em duas séries, sendo a primeira série de 27.500 notas comerciais e a segunda série de 17.500 notas comerciais. Além de alguns *covenants* já existentes na operação anterior de debêntures, essa emissão contemplou *covenants* financeiros adicionais.

Os *covenants* de índices de endividamento incluem: (i) dívida líquida consolidada sem empréstimos do financiamento à produção SFH dividido pelo patrimônio líquido superior à 1,00; (ii): dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido superior à 1,50 e; (iii) dívida líquida somadas ao Contas a pagar por aquisição de imóveis, Conta consórcio, Partes relacionadas e Contas-correntes com parceiros superior à R\$ 200.000.

Estes índices financeiros serão calculados trimestralmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas, e verificadas pela securitizadora e pelo agente fiduciário dos CRI em um prazo de até 5 dias úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não estava adimplente com a cláusula do *covenant* (iii). A Companhia, em 28 de dezembro de 2023, obteve o *waiver* de seus credores e por isso manteve a contabilização segregando os saldos em curto e longo prazo.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Empréstimos e financiamentos--ContinuaçãoCláusulas restritivas (covenants)--Continuação*Notas comerciais II*

Em 29 de setembro de 2023, a Companhia efetuou a emissão de notas comerciais em suas subsidiárias Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda. e Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda. ("Emissoras"), no montante de R\$ 120.000 através da emissão de 120.000 notas comerciais em duas séries, sendo a 1ª emissão no montante de 57.000 e o restante na 2ª emissão.

Quanto aos *covenants*, tratam-se de dívida líquida das Emissoras, subtraindo os financiamentos para construção, considerando o grupo econômico (afiliadas, controladas e controladoras), dividido pelo patrimônio líquido consolidado, seja maior que 1,0x, ou ainda, a dívida líquida das Emissoras dividido pelo patrimônio líquido consolidado seja 1,5x. Estes índices financeiros serão calculados trimestralmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas, e verificadas pela securitizadora e pelo agente fiduciário dos CRI em um prazo de até 5 dias úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras trimestrais.

A Companhia está adimplente com todos os compromissos assumidos nos termos contratados destas Notas Comerciais.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldos em 1º de janeiro	123.718	70.612	148.562	76.828
Novos empréstimos	59.939	102.506	118.648	128.099
Amortização de principal	(85.128)	(59.205)	(114.842)	(67.023)
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	20.068	16.059	24.651	17.582
Juros pagos	(15.390)	(6.254)	(22.730)	(6.924)
Saldos em 31 de dezembro	103.207	123.718	154.289	148.562

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11. Tributos diferidos

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 a base contábil e fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota Explicativa 2.3.1).

a) Composição dos impostos diferidos e tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	2023	2022
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.073	675
PIS e COFINS	1.595	1.252
Total	2.668	1.927
Circulante	1.522	1.375
Não circulante	1.146	552

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

Conforme mencionado na Nota Explicativa 3, foi registrado o valor do imposto de renda diferido passivo, no montante de R\$ 17.470, sobre a mais valia da participação preexistente de 51% da Companhia na Yuny Incorporadora, sendo essa a principal movimentação dos tributos diferidos passivo de imposto de renda e contribuição social (controladora e consolidado). Não houve amortização em 2023 devido a não amortização da mais valia a qual é baseada no fluxo de caixa descontado do empreendimento imobiliário o qual leva-se em consideração as projeções de vendas de unidades do empreendimento imobiliário. Desta forma, o saldo em 31 de dezembro de 2023 é o mesmo saldo em aberto que 31 de dezembro de 2022.

Passivo	Consolidado	
	2023	2022
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.851	10.851
Total	10.851	10.851

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11. Tributos diferidos--Continuação**c) Reconciliação da alíquota efetiva do imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício**

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro / (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	25	(26.785)	8.509	(25.865)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	(9)	9.107	(2.893)	8.794
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	11.371	992	12.595	9.941
Créditos fiscais sobre prejuízo fiscal e base negativa não reconhecidos no exercício	(11.362)	(8.341)	(10.059)	(17.284)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(2.954)	(2.208)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	-	1.758	(3.311)	(757)
Alíquota efetiva	2%	(7%)	(39%)	3%

A Companhia, em 31 de dezembro de 2023, possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de R\$ 84.850 na controladora (R\$ 51.161 em 2022) e de R\$ 121.046 no consolidado (R\$ 91.461 em 2022). Considerando que o resultado da Companhia é substancialmente oriundo de equivalência patrimonial, e considerando sua atual estrutura de centralizar as despesas operacionais do grupo, a Companhia não possui expectativa de gerar lucros fiscais em um horizonte razoável de tempo e, dessa forma, não possui saldos de imposto diferido ativo sobre prejuízos fiscais para os exercícios de 2023 e 2022.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

12. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Antecipações de parcelas dos clientes (em construção)	27.418	20.779
Antecipações de parcelas dos clientes (lançamentos)	-	10.654
Total	27.418	31.433

Referem-se 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 2024. Não teve nenhum lançamento em 2023.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Circulante	6.324	13.451
Não circulante	48.007	48.669
Total	54.331	62.120

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

	Consolidado	
	2023	2022
2023	-	-
2024	-	5.248
2025	47.452	27.694
2026	555	9.341
2027	-	6.386
	48.007	48.669

De janeiro a dezembro de 2023 não houve nenhum valor contabilizado ou reconhecido a título de permuta física. O valor de R\$ 54.331 de terrenos a pagar (R\$ 62.120 em 2022), 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Contas correntes com consórcios

	Consolidado	
	2023	2022
Consórcio Esquina Jardyn	59.843	62.766
Consórcio Camino Alto da Boa Vista	23.070	23.194
Total	82.913	85.960
Circulante	24.874	23.757
Não circulante	58.039	62.203

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com a incorporadora para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais. Esses consórcios são tratados como um negócio em conjunto.

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. A contribuição, no início do projeto é do proprietário do terreno, uma vez que a obra inicia-se após alguns meses do seu lançamento e a Companhia possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referente a obra. Assim, a Companhia, líder do consórcio, tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo na proporção da participação da Companhia, sendo 70% e 80%, nos consórcios Equina Jardyn e Camino Alto da Boa Vista, cujas empresas terrenistas são a Yuny Projeto Imo. 26 Ltda. e Alto da Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente. Os saldos de ativo e passivo não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

A parcela classificada no não circulante foi apurada de acordo com as projeções dos pagamentos aos consórcios, a qual é consistente com as projeções dos recebíveis dos projetos em que os consórcios participam.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

15. Provisõesa) Provisões para garantia de obra

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro	2.791	1.788
Adições (Nota 19)	1.324	1.003
Saldo em 31 de dezembro	4.115	2.791
Circulante	193	136
Não circulante	3.922	2.655

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 diretoria, 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\$ 1.532 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.369 em 31 de dezembro de 2022), 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.

Causas classificadas como perda possível

Existem processos judiciais de natureza cível e previdenciária, relacionados à distratos contratuais, obras e terceiros, em que as probabilidades de perdas são classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia e, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, no montante de R\$ 1.559 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3.254 em 2022).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Provisões--Continuação

c) Provisão para demandas judiciais (não controladas)

Com base em informações de seus assessores jurídicos, a Companhia analisa as demandas judiciais das SPE's controladas em conjunto (*joint ventures*), sendo que uma provisão no montante de R\$ 4.093 foi constituída nessas entidades em 31 de dezembro de 2023 (R\$5.133 em 2022), a qual a diretoria considera suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

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

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 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 dessas ações judiciais.

16. 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, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, 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 demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida com base no custo incorrido. 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 demonstrações financeiras:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Empreendimentos em construção	2023	2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	374.475	408.228
Permutas	5.692	7.871
(a) Receita de Vendas Contratadas	380.167	416.099
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	234.598	239.166
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	145.569	176.933
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(303.111)	(310.980)
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(189.070)	(177.594)
(c) Encargos financeiros apropriados	(1.778)	(1.382)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	(112.263)	(132.004)
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	62%	57%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(303.111)	(676.175)
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	189.070	333.108
Encargos financeiros apropriados	1.241	1.382
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	(112.800)	(341.685)

(*) 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2023, devido à incorporação da empresa Yuny Partners S.A., conforme mencionado na Nota 1.1, houve um aumento e integralização de novas ações no montante de R\$ 1.246, emitidas para o minoritário da antiga Yuny Partners S.A.

Em 08 de dezembro de 2023, os acionistas majoritários adquiriram as 609 ações preferenciais do acionista minoritário da Companhia, totalizando o montante de R\$ 1.246. Desta forma, o capital social subscrito e integralizado passou a ser da seguinte forma:

Acionistas	Ações ordinárias	Ações preferenciais	%	31/12/2023	31/12/2022
Marcos Mariz de Oliveira Yunes	20.364	304	50,00	20.987	20.364
Marcelo Mariz de Oliveira Yunes	20.365	305	50,00	20.988	20.365
Total	40.729	609	100,00	41.975	40.729

b) Destinação do resultado do exercício

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

- 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social.
- 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 constituição da reserva legal e de contingências).

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve destinação de dividendos aos acionistas controladores, devido a Companhia ter prejuízo nesses exercícios. Entretanto, houve pagamentos de dividendos pela controlada Yuny Incorporadora S/A, para os acionistas não controladores da Companhia, no montante de R\$ 12.003 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 16.375 em 2022).

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía R\$ 26.000 (R\$ 6.000 em 2022) referente a adiantamentos para futuro aumento de capital realizados pelos sócios da Companhia. A previsão para que esses valores sejam convertidos em ações da Companhia e ser integralizado ao capital social será durante o exercício de 2024.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

18. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita de imóveis vendidos	-	-	194.449	135.946
Distratos efetivo de imóveis vendidos	-	-	(14.830)	(8.394)
Reversão de provisão para distratos (i)	-	-	2.493	1.011
Perda de créditos esperada	-	-	(926)	95
Ajuste a valor presente	-	-	808	(2.839)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	-	-	(3.609)	(2.725)
Receita de indenização por distrato e personalização	-	-	2.972	1.064
	-	-	181.357	124.158
Receita de serviços prestados	7.789	-	9.337	5.164
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(689)	-	(796)	(432)
	7.100	-	8.541	4.732
Receita operacional líquida	7.100	-	189.898	128.890

(i) A provisão para distrato lançada está apresentada líquida da retenção por indenização.

19. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas por função:				
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(148.146)	(99.076)
Despesas gerais e administrativas	(23.381)	(5.371)	(31.162)	(30.759)
Despesas comerciais	(285)	(44)	(19.849)	(21.925)
	(23.666)	(5.415)	(199.157)	(151.760)
Custos dos imóveis vendidos:				
Custos com imóveis	-	-	(144.008)	(95.920)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	(1.324)	(1.003)
Custo com encargos financeiros	-	-	(1.781)	(1.512)
Provisão (reversão) de distrato	-	-	(1.033)	(641)
	-	-	(148.146)	(99.076)
Despesas gerais e administrativas:				
Pessoal	(13.522)	-	(15.715)	(14.025)
Serviços de terceiros	(6.254)	(3.450)	(9.224)	(9.184)
Remuneração de administradores	(360)	(180)	(380)	(1.290)
Aluguel e condomínio (i)	(497)	-	(944)	(803)
Tributárias	(575)	(313)	(1.005)	(1.464)
Depreciação e amortização	(1.464)	-	(2.287)	(2.637)
Outras despesas	(709)	(1.428)	(1.607)	(1.356)
	(23.381)	(5.371)	(31.162)	(30.759)
Despesas comerciais:				
Despesas com propaganda e publicidade	(285)	(44)	(3.738)	(8.426)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(7.156)	(8.425)
Comissão sobre vendas	-	-	(6.669)	(4.707)
Despesas com ITBI	-	-	(2.074)	-
Outras despesas comerciais	-	-	(212)	(367)
	(285)	(44)	(19.849)	(21.925)

(i) Saldo é representado por valores de condomínio e aluguéis que não se enquadram nos aspectos do CPC 06 (R2).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

20. Outras despesas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Perdas com venda de participação societária em coligadas (ii)	-	(1.053)	-	(6.947)
Resultado em transações com SCPs (Nota 7.c (ii))	4.510	-	4.510	-
Amortização da mais valia na participação societária (i)	-	(5.172)	-	(10.387)
Despesas com demandas judiciais	-	-	(793)	2.972
Outras despesas e receitas operacionais	(1.087)	-	(1.390)	(12)
Total	3.423	(6.225)	2.327	(14.374)

- (i) Não houve amortização de mais valia no período, pois a Companhia reavaliou as projeções de lançamentos e vendas dos empreendimentos. A Companhia observou que os empreendimentos do Jardim Imperador, SPE que será executada em 8 fases, teve seu início de lançamentos postergado sendo que, desta forma, eles só terão resultados a partir de 2024, quando da sua entrega. Em 2022 devido a finalização dos empreendimentos Limited Pinheiros e Gran Habitarte a Companhia registrou uma amortização de R\$ 10.387.
- (ii) Em março de 2022 a Companhia adquiriu 40% das ações da Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A, gerando uma perda de investimentos reconhecidas no resultado do período no montante de R\$ 1.711. Em 03 de fevereiro de 2022, a Companhia adquiriu 50.000 ações que representavam 1,5% da totalidade do capital social da também companhia Yuny Partners S.A., pelo montante de R\$ 2.107, onde gerou uma perda no valor de R\$ 1.041. Em junho de 2022 a Companhia vendeu 100% de sua participação na empresa Yuny Projeto Imobiliário 27 para a empresa Pen Brasil Participação. Essa transação gerou uma perda de R\$ 877. Em 13 de setembro de 2022 a Companhia vendeu 100% da participação da empresa Yuny Projeto imobiliário 24, e vendeu também 40% da sua participação na empresa Yuny Projeto imobiliário 33, ambas para a empresa Pen Brasil Participações. Essa transação gerou uma perda de R\$ 1.097.

21. Resultado financeiro

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	237	1.065	279	1.294
Outras receitas financeiras	174	-	1.584	116
Variação monetária e juros	253	-	563	980
	664	1.065	2.426	2.390
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos (a)	(19.672)	(17.897)	(22.899)	(17.921)
Despesas bancárias	(166)	(500)	(277)	(972)
Juros e multas	(490)	(4)	(559)	(575)
Outras despesas financeiras (b)	(612)	(728)	(294)	(782)
	(20.940)	(19.129)	(24.029)	(20.250)
Resultado financeiro	(20.276)	(18.064)	(21.603)	(17.860)

- (a) Representados pelos juros decorrentes de empréstimos e financiamentos (capital de giro) tomados pela Controladora e que não foram objeto de capitalização nos estoques.
- (b) Representados pelos juros decorrentes de empréstimos e financiamentos (capital de giro) tomados pela Controladora para aquisição de terrenos com recuperabilidade futura.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. 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 de a 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 diretoria da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. A diretoria 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 diretoria de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação**b) Risco de crédito--Continuação**

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. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota 5.

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 janeiro de 2024 e banco central, 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	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%
TR	0,88%	1,32%	1,76%	2,20%	2,64%

Consolidado						
Ativos e passivos líquidos	Saldos em 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(123.887)	(7.216)	(10.825)	(14.433)	(18.041)	(21.649)
INCC	37.388	652	979	1.305	1.631	1.957
TR	(28.888)	(254)	(381)	(508)	(636)	(763)
Total	(115.387)	(6.818)	(10.227)	(13.636)	(17.046)	(20.455)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuação**d) Análise de sensibilidade--Continuação**

Ativos e passivos líquidos	Consolidado				
	Saldos em 31/12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25% Aumento de 50%
CDI	(122.995)	(8.394)	(12.592)	(16.789)	(20.986)
INCC	8.602	399	599	798	998
TR	(21.034)	70	105	140	175
Total	(135.427)	(7.925)	(11.888)	(15.851)	(23.776)

Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

Consolidado	Saldos em 31/12/2023	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito (Notas 4a)	12.848	1.514	-	-	11.334
Caixa restrito (4.b)	11.179	-	-	-	11.179
Contas a receber (Nota 5)	91.719	-	91.719	-	-
Outras contas a receber (Nota 6)	8.825	-	-	-	8.825
Partes relacionadas (Nota 8a)	6.607	-	-	-	6.607
Total dos ativos com riscos financeiros	131.178	1.514	91.719	-	37.945
Fornecedores	(11.251)	-	-	-	(11.251)
Empréstimos (Nota 10)	(154.289)	(125.401)	-	(28.888)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 13)	(54.331)	-	(54.331)	-	-
Adiantamento de clientes (Nota 12)	(27.418)	-	-	-	(27.418)
Passivo de arrendamento	(6.425)	-	-	-	(6.425)
Partes relacionadas (Nota 8b)	(10.629)	-	-	-	(10.629)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 8c)	(25.904)	-	-	-	(25.904)
Conta corrente com consórcios (Nota 14)	(82.913)	-	-	-	(82.913)
Total dos passivos com riscos financeiros	(373.160)	(125.401)	(54.331)	(28.888)	(164.540)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	(241.982)	(123.887)	37.388	(28.888)	(126.595)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuação**d) Análise de sensibilidade--Continuação**

Consolidado	Saldos em 31/12/2022	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito (Notas 4a)	24.734	4.533	-	-	20.201
Caixa restrito (4.b)	2.973	-	-	-	2.973
Contas a receber (Nota 5)	70.722	-	70.722	-	-
Outras contas a receber (Nota 6)	11.675	-	-	-	11.675
Partes relacionadas (Nota 8a)	4.607	-	-	-	4.607
Total dos ativos com riscos financeiros	114.711	4.533	70.722	-	39.456
Fornecedores	(6.376)	-	-	-	(6.376)
Empréstimos (Nota 10)	(148.562)	(127.528)	-	(21.034)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 13)	(62.120)	-	(62.120)	-	-
Adiantamento de clientes (Nota 12)	(31.433)	-	-	-	(31.433)
Passivo de arrendamento	(693)	-	-	-	(693)
Partes relacionadas (Nota 8b)	(1.584)	-	-	-	(1.584)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 8c)	(21.891)	-	-	-	(21.891)
Conta corrente com consórcios (Nota 14)	(85.960)	-	-	-	(85.960)
Total dos passivos com riscos financeiros	(358.619)	(127.528)	(62.120)	(21.034)	(147.937)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	(243.908)	(122.995)	8.602	(21.034)	(108.481)

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. 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	2023	2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - caixa e equivalentes de caixa	2	<u>6.587</u>	<u>12.905</u>

Consolidado

	Nível da hierarquia	2023	2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - caixa e equivalentes de caixa	2	<u>12.848</u>	<u>24.734</u>

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. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuação**e) Gestão de capital--Continuação**

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 está demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	103.207	123.718	154.289	148.562
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(6.587)	(12.905)	(12.848)	(24.734)
Caixa restrito (Nota 4.b)	(2.473)	-	(11.179)	-
Dívida líquida	94.147	110.813	130.262	123.828
Total do patrimônio líquido	63.889	42.618	102.126	87.685
Endividamento - %	147%	260%	128%	141%

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora

	2023		2022	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)	-	6.587	-	12.905
Caixa restrito (Nota 4.2)	2.473	-	-	-
Partes relacionadas (Nota 8)	21.094	-	12.654	-
Outros ativos	1.605	-	2.424	-
Fornecedores	(278)	-	(198)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(103.207)	-	(123.718)	-
Partes relacionadas (Nota 8)	(50.626)	-	-	-
Passivo de arrendamento	(6.416)	-	-	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (nota 8)	(20.398)	-	(4.303)	-

Consolidado

	2023		2022	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	-	12.848	-	24.734
Caixa restrito (4.b)	11.179	-	2.973	-
Contas a receber (Nota 5)	91.719	-	70.722	-
Outras contas a receber (Nota 6)	8.825	-	11.675	-
Partes relacionadas (Nota 8)	6.607	-	4.607	-
Fornecedores	(11.251)	-	(6.376)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(154.289)	-	(148.562)	-
Passivo de arrendamento (Nota 2.3.23)	(6.425)	-	(693)	-
Adiantamentos de clientes (Nota 12)	(27.418)	-	(31.433)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 13)	(54.331)	-	(62.120)	-
Partes relacionadas (Nota 8)	(10.629)	-	(1.584)	-
Conta corrente com consórcios (Nota 14)	(82.913)	-	(85.960)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 8)	(25.904)	-	(21.891)	-

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuaçãog) 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.

Controladora

Em 31 de dezembro de 2023	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	278	-	-	278
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	64.480	38.727	-	103.207
Passivo de arrendamento	961	5.455	-	6.416
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	20.398	-	20.398
	65.719	64.580	-	130.299
Em 31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	198	-	-	198
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	95.204	28.514	-	123.718
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	4.303	-	-	4.303
	99.705	28.514	-	128.219

Consolidado

Em 31 de dezembro de 2023	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	11.251	-	-	11.251
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	66.879	87.410	-	154.289
Passivo de arrendamento (Nota 2.3.23)	970	5.455	-	6.425
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 13)	6.324	48.007	-	54.331
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 8.c)	5.506	20.398	-	25.904
Conta corrente com consórcios (Nota 14)	24.874	58.039	-	82.913
Adiantamentos de clientes (Nota 12)	27.418	-	-	27.418
	143.222	219.309	-	362.531
Em 31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	6.376	-	-	6.376
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	108.298	40.264	-	148.562
Passivo de arrendamento (Nota 2.3.23)	591	102	-	693
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 13)	13.451	48.669	-	62.120
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 8.c)	21.891	-	-	21.891
Conta corrente com consórcios (Nota 14)	23.757	62.203	-	85.960
Adiantamentos de clientes (Nota 12)	31.433	-	-	31.433
	205.797	151.238	-	357.035

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

23. Compromissos

Compromissos com aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, 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. Os fluxos de pagamentos dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2023 referidos compromissos totalizam R\$28.315, que serão liquidados das seguintes formas: R\$ 22.555, serão pagos em dinheiro e R\$ 5.760, serão liquidados através de dação em pagamento com unidades que serão construídos no local.

24. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, 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 diretoria 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)	470.491
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	42.400
Total	512.891

- (a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, com vigências variando entre março de 2020 a maio de 2027.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

25. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

- Aumento na rubrica de partes relacionadas no ativo referente a dividendos mínimos obrigatórios propostos constituído na companhia Yuny Incorporadora, no montante de R\$ 3.945.
- Aumento na rubrica de estoques devido a provisão de dação em pagamentos, no montante de R\$ 5.632.
- Aumento na rubrica de direitos de uso sobre ativo de arrendamento devido a renovação do contrato de locação e a constituição de provisão do leasing, no montante de R\$ 7.263.
- Efeitos dos ativos e passivos oriundos da incorporação da Yuny Partners, incluindo o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 1.246, conforme Notas Explicativas 1.1 e 17(a).

26. Resultado por ação

O resultado 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 exercícios. A Companhia não possui instrumentos patrimoniais que possam causar diluição das ações.

	Controladora	
	2023	2022
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas da Companhia	25	(25.027)
Média ponderada das ações em circulação em (mil)	41.142	40.729
Prejuízo básico e diluído por ação (R\$)	0,0006	(0,61)

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
Yuny Incorporadora Holding S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas, possuem no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, um montante de receita operacional líquida no consolidado de R\$ 189.898 mil. Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de incorporação imobiliária das unidades em construção; (b) efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais, e para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3.1 e 18, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Valor realizável líquido do saldo de estoques

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2023 um saldo de estoques de R\$ 166.029 mil no consolidado. Conforme descrito na nota explicativa 7, os estoques (terrenos e imóveis a comercializar) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor realizável líquido dos estoques é revisado pela diretoria anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, a fim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo; (b) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos estoques; e (c) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos estoques, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3.5 e 7, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata

Contador CRC-SP 209240/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), 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, 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 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 28 de março de 2024.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente

Filipe Guilherme Feliciano Soares
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), 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, 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. Ltda., referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 28 de março de 2024.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente

Filipe Guilherme Feliciano Soares
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores