

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	72
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	74
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	75

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	41.337.991
Preferenciais	0
Total	41.337.991
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error
#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	264.512	266.255
1.01	Ativo Circulante	31.911	31.759
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.718	6.587
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.473	2.473
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.473	2.473
1.01.02.01.03	Caixa restrito	2.473	2.473
1.01.03	Contas a Receber	19	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.307	1.605
1.01.07.01	Outros Ativos	1.307	1.605
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	25.394	21.094
1.01.08.03	Outros	25.394	21.094
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	25.394	21.094
1.02	Ativo Não Circulante	232.601	234.496
1.02.02	Investimentos	226.247	227.767
1.02.03	Imobilizado	6.354	6.729
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	767	807
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.587	5.922

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	264.512	266.255
2.01	Passivo Circulante	100.629	103.063
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.262	1.461
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.262	1.461
2.01.02	Fornecedores	317	278
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	317	278
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	59.632	65.441
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	58.638	64.480
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	994	961
2.01.05	Outras Obrigações	39.418	35.883
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	39.333	34.769
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	39.333	34.769
2.01.05.02	Outros	85	1.114
2.01.05.02.05	Outros passivos	85	1.114
2.02	Passivo Não Circulante	102.439	99.303
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	34.670	38.727
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	34.670	38.727
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	34.670	38.727
2.02.02	Outras Obrigações	43.800	36.255
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.359	15.857
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.359	15.857
2.02.02.02	Outros	25.441	20.398
2.02.02.02.03	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	25.441	20.398
2.02.03	Tributos Diferidos	10.083	10.851
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.083	10.851
2.02.04	Provisões	13.886	13.470
2.02.04.02	Outras Provisões	13.886	13.470
2.02.04.02.04	Provisões para perdas com investimentos	8.692	8.015
2.02.04.02.05	Financiamento por Arrendamento	5.194	5.455
2.03	Patrimônio Líquido	61.444	63.889
2.03.01	Capital Social Realizado	41.975	41.975
2.03.02	Reservas de Capital	26.000	26.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	26.000	26.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-6.531	-4.086

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.862	1.887
3.03	Resultado Bruto	1.862	1.887
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	759	-3.346
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-101
3.04.01.01	Despesas Comerciais	0	-101
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.838	-7.157
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.258	-1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.855	3.913
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.621	-1.459
3.06	Resultado Financeiro	-5.834	-5.264
3.06.01	Receitas Financeiras	111	37
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.945	-5.301
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.213	-6.723
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	768	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.445	-6.723
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.445	-6.723
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,059	-0,165

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.445	-6.723
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.445	-6.723

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	613	-6.373
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.630	-5.491
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-3.213	-6.723
6.01.01.02	Depreciações e amortizações do intangível	376	1
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-7.855	-3.913
6.01.01.04	Amortização de Mais Valia de ativos	2.258	0
6.01.01.05	Amortização de direito de uso	79	335
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	5.725	4.808
6.01.01.10	Outros Ajustes	0	1
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.243	-882
6.01.02.02	(Aumento) redução em contas a receber	-19	0
6.01.02.04	(Aumento) redução em Outros ativos	298	43
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	39	573
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	-199	1.884
6.01.02.08	Aumento (redução) em Conta corrente parceiros nos empreendimentos	5.043	-128
6.01.02.09	Aumento (redução) em Outros passivos	-1.029	-1
6.01.02.11	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-890	-3.253
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	10.639	5.733
6.02.01	(Aumento) Redução de Capital	-2.684	1.407
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	2.928	2.773
6.02.04	Dividendos recebidos	8.450	0
6.02.05	Aquisição do Imobilizado e Intangível	0	-23
6.02.06	Aumento (redução) partes relacionadas	1.945	1.576
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-15.121	-6.902
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-14.734	-14.516
6.03.02	Empréstimos e financiamentos	0	3.000
6.03.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	5.000
6.03.08	Pagamento de arrendamento	-387	-386
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.869	-7.542
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.587	12.905
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.718	5.363

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	41.975	26.000	0	-4.086	0	63.889
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	41.975	26.000	0	-4.086	0	63.889
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.445	0	-2.445
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.445	0	-2.445
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	26.000	0	-6.531	0	61.444

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(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	6.000	0	-4.111	0	42.618
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	40.729	6.000	0	-4.111	0	42.618
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.000	0	0	0	5.000
5.04.08	AFAC	0	5.000	0	0	0	5.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.723	0	-6.723
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.723	0	-6.723
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	11.000	0	-10.834	0	40.895

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	2.045	1.887
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.045	1.887
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.690	-7.157
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.690	-7.157
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.645	-5.270
7.04	Retenções	-376	-337
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-376	-337
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.021	-5.607
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.708	3.949
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.855	3.913
7.06.02	Receitas Financeiras	111	37
7.06.03	Outros	-2.258	-1
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.687	-1.658
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.687	-1.658
7.08.01	Pessoal	2.914	2.128
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.349	1.262
7.08.01.02	Benefícios	425	704
7.08.01.03	F.G.T.S.	140	162
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.197	2.937
7.08.03.01	Juros	2.197	2.937
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.445	-6.723
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.445	-6.723

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	511.367	504.246
1.01	Ativo Circulante	246.591	253.092
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.055	12.848
1.01.02	Aplicações Financeiras	18.122	11.179
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	18.122	11.179
1.01.02.01.03	Caixa Restrito	18.122	11.179
1.01.03	Contas a Receber	52.183	47.953
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	52.183	47.953
1.01.04	Estoques	150.194	166.029
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.037	15.083
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	5.583	6.258
1.01.08.01.01	Partes Relacionadas	5.583	6.258
1.01.08.03	Outros	8.454	8.825
1.02	Ativo Não Circulante	264.776	251.154
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	62.450	44.115
1.02.01.04	Contas a Receber	62.193	43.766
1.02.01.04.03	Contas a receber	62.193	43.766
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	257	349
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	257	349
1.02.02	Investimentos	195.587	200.211
1.02.02.01	Participações Societárias	195.587	200.211
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	195.587	200.211
1.02.03	Imobilizado	6.739	6.828
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	849	897
1.02.03.01.01	Imobilizado	849	897
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.890	5.931

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	511.367	504.246
2.01	Passivo Circulante	155.940	160.615
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.078	3.366
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.078	3.366
2.01.02	Fornecedores	11.180	11.251
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.180	11.251
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.665	1.522
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.665	1.522
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	1.665	1.522
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	62.160	66.879
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	62.160	66.879
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	62.160	66.879
2.01.05	Outras Obrigações	76.622	76.434
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.593	10.629
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	11.593	10.629
2.01.05.02	Outros	65.029	65.805
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	8.550	6.324
2.01.05.02.05	Outros passivos	827	1.683
2.01.05.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.720	5.506
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes	25.079	27.418
2.01.05.02.08	Contas correntes com consórcios	25.853	24.874
2.01.06	Provisões	1.235	1.163
2.01.06.02	Outras Provisões	1.235	1.163
2.01.06.02.04	Provisão de garantia de obra	120	193
2.01.06.02.05	Financiamento por Arrendamento	1.115	970
2.02	Passivo Não Circulante	259.460	241.505
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	102.042	87.410
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	102.042	87.410
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	102.042	87.410
2.02.02	Outras Obrigações	129.941	127.976
2.02.02.02	Outros	129.941	127.976
2.02.02.02.03	Demandas judiciais	1.779	1.532
2.02.02.02.04	Terrenos a pagar	42.398	48.007
2.02.02.02.05	Contas correntes com consórcios	60.323	58.039
2.02.02.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	25.441	20.398
2.02.03	Tributos Diferidos	12.003	11.997
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.003	11.997
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	1.920	1.146
2.02.03.01.02	Tributos diferidos	10.083	10.851
2.02.04	Provisões	15.474	14.122
2.02.04.02	Outras Provisões	15.474	14.122
2.02.04.02.04	Provisão de garantia de obra	4.291	3.922
2.02.04.02.05	Provisões para perdas com investimentos	5.806	4.745
2.02.04.02.06	Financiamento por Arrendamento	5.377	5.455
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	95.967	102.126

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.01	Capital Social Realizado	41.975	41.975
2.03.02	Reservas de Capital	26.000	26.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	26.000	26.000
2.03.04	Reservas de Lucros	-6.531	-4.086
2.03.04.10	Lucros/Prejuízos do período	-6.531	-4.086
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	34.523	38.237

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	64.059	29.053
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-57.287	-20.058
3.03	Resultado Bruto	6.772	8.995
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.377	-10.260
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.765	-4.366
3.04.01.01	Despesas comerciais	-2.765	-4.366
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.818	-9.073
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-685	-2.026
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.891	5.205
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.395	-1.265
3.06	Resultado Financeiro	-6.670	-5.682
3.06.01	Receitas Financeiras	282	94
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.952	-5.776
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.275	-6.947
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-374	-443
3.08.02	Diferido	-374	-443
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.649	-7.390
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-3.649	-7.390
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.445	-6.723
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.204	-667

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-3.649	-7.390
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-3.649	-7.390
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.445	-6.723
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.204	-667

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.287	-9.334
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.610	-3.604
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-3.275	-6.947
6.01.01.02	Depreciação e amortização	413	43
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-5.891	-5.205
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	296	244
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de recebíveis	1.364	124
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	6.842	5.418
6.01.01.09	Provisão para contingência	690	209
6.01.01.10	Amortização da mais valia de ativos	4.429	0
6.01.01.11	Outros Ajustes	-5	1.817
6.01.01.12	Perdas estimadas com crédito, liquidação duvidosa, distratos e perdas esperada para risco de crédito	-54	232
6.01.01.13	Amortização do arrendamento mercantil	79	384
6.01.01.14	Provisão para distratos	-278	77
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-15.897	-5.730
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-23.733	8.333
6.01.02.02	(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	10.758	-11.886
6.01.02.03	(Aumento) redução em Outros ativos	371	31
6.01.02.05	Aumento (redução) em Fornecedores	-71	5.503
6.01.02.06	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	-288	1.324
6.01.02.07	Aumento (redução) em Conta corrente parceiros nos empreendimentos	4.257	-319
6.01.02.08	Aumento (redução) em Contas a pagar por aquisição de imóveis	-3.383	-2.266
6.01.02.09	Aumento (redução) em Adiantamentos de clientes	-2.339	949
6.01.02.10	Aumento (redução) em Outros passivos	-856	295
6.01.02.12	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-3.170	-3.953
6.01.02.13	Imposto de renda e contribuição social pagos	-706	-659
6.01.02.15	Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	3.263	-3.084
6.01.02.16	Demandas judiciais	0	2
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	7.150	4.168
6.02.01	Integralização de capital em controlada e investidas	0	-4.357
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-311	-1
6.02.04	Dividendos recebidos	11.909	842
6.02.05	Aquisição de imobilizado e intangível	0	-20
6.02.06	Aumento (redução) partes relacionadas	2.495	6.322
6.02.07	(Aumento) Redução Caixa Restrito	-6.943	1.382
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.344	-9.032
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-17.340	-22.354
6.03.02	Empréstimos e financiamentos	23.581	11.064
6.03.03	Pagamento de arrendamento	-387	-386
6.03.05	Dividendos pagos	-2.510	-2.356
6.03.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	5.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-793	-14.198

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.848	24.734
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.055	10.536

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	41.975	26.000	0	-4.086	0	63.889	38.237	102.126
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	41.975	26.000	0	-4.086	0	63.889	38.237	102.126
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-2.510	-2.510
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-2.510	-2.510
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.445	0	-2.445	-1.204	-3.649
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.445	0	-2.445	-1.204	-3.649
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	26.000	0	-6.531	0	61.444	34.523	95.967

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(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	6.000	0	-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	6.000	0	-4.111	0	42.618	45.067	87.685
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.000	0	0	0	5.000	0	5.000
5.04.08	AFAC	0	5.000	0	0	0	5.000	0	5.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.723	0	-6.723	-3.023	-9.746
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.723	0	-6.723	-667	-7.390
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-2.356	-2.356
5.05.02.06	Dividendos pagos não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.356	-2.356
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	40.729	11.000	0	-10.834	0	40.895	42.044	82.939

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	66.584	29.130
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.482	2.117
7.01.02	Outras Receitas	207	2.977
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	63.895	24.036
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-65.447	-32.923
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-57.287	-20.058
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.160	-12.865
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.137	-3.793
7.04	Retenções	-223	-427
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-223	-427
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	914	-4.220
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.488	3.273
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.891	5.205
7.06.02	Receitas Financeiras	282	94
7.06.03	Outros	-685	-2.026
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	6.402	-947
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	6.402	-947
7.08.01	Pessoal	3.688	2.344
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.997	1.272
7.08.01.02	Benefícios	532	827
7.08.01.03	F.G.T.S.	159	245
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	223	443
7.08.02.01	Federais	223	443
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.140	3.656
7.08.03.01	Juros	6.140	3.656
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.649	-7.390
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.445	-6.723
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.204	-667

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

No primeiro trimestre de 2024 realizamos a entrega do empreendimento 1125 Joaquim, um empreendimento de alto padrão localizado no Itaim Bibi em São Paulo, com VGV de R\$ 190,0 milhões e 75% das unidades vendidas.

A receita líquida consolidada no primeiro trimestre de 2024 foi de R\$64,1 milhões, comparada a R\$ 29,1 milhões no primeiro trimestre de 2023. O aumento de 120% na receita líquida é proveniente, principalmente, do avanço das obras e maior reconhecimento do POC (*Percentage of Completion*) nos empreendimentos Apê Vila Ema e Apê Jardim Sul.

As despesas gerais e administrativas consolidadas foram de R\$ 5,8 milhões no primeiro trimestre de 2024, em comparação com R\$ 9,1 milhões no primeiro trimestre de 2023, resultando em uma queda de 36% no período. As despesas comerciais consolidadas foram de R\$ 2,8 milhões no primeiro trimestre de 2024, uma queda de 37% em relação ao valor de R\$ 4,4 milhões apurado no primeiro trimestre de 2023.

O saldo de outras despesas operacionais consolidadas foi de R\$ 0,7 milhões no primeiro trimestre de 2024, comparado a R\$ 2,0 milhões no primeiro trimestre de 2023. O resultado de equivalência patrimonial consolidado foi positivo em R\$ 5,9 milhões no primeiro trimestre de 2024, representando um aumento de 13% em relação ao primeiro trimestre de 2023, com maior representatividade dos projetos 155 Jerônimo e da Atua Construtora.

O resultado financeiro consolidado foi negativo em R\$ 6,7 milhões, comparado a um resultado negativo de R\$ 5,7 milhões primeiro trimestre de 2023. A piora do resultado financeiro foi devido ao aumento das despesas com juros decorrentes de maior liberação das parcelas de financiamento das obras dos empreendimentos.

Endividamento Líquido

No trimestre, a dívida líquida totalizou R\$ 134,0 milhões, representada pelo saldo da dívida total menos o caixa e equivalentes de caixa, com um índice de dívida líquida (que corresponde a divisão da dívida líquida sobre o patrimônio líquido) de 140%, comparado a um índice de 153% no encerramento do 1T23. A tabela abaixo demonstra a reconciliação da dívida bruta, da dívida líquida (caixa líquido), e do Índice de dívida líquida em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023:

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Período encerrado em		
	1T24	1T23	Var.%
Empréstimos e financiamentos - circulante	62.160	94.110	-33,9%
Empréstimos e financiamentos - não circulante	102.042	44.944	127,0%
Dívida Bruta	164.202	139.054	18,0%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	30.177	12.127	148,8%
Dívida Líquida	134.025	126.927	5,6%
Patrimônio Líquido	95.967	82.939	15,7%
Dívida Líquida / PL	139,7%	153,0%	-13,3 p.p.

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

Comentário do Desempenho

EBITDA

No primeiro trimestre de 2024, o EBITDA foi de R\$ 9,9 MM, com margem de 15,5%, um aumento de 15,4 p.p. na margem EBITDA em relação ao primeiro trimestre de 2023. A tabela abaixo apresenta os valores do EBITDA e Margem EBITDA:

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Período encerrado em		
	1T24	1T23	Var.%
Prejuízo do período	(3.649)	(7.390)	-51%
(+) Resultado financeiro, líquido	6.670	5.682	17%
(+) Imposto de renda e contribuição social	374	443	-16%
(+) Depreciação e amortização	413	427	860%
EBITDA¹	3.808	(838)	-554%
(+) Resultado mais valia	4.429	-	-
(+) Custo com encargos financeiros	1.671	1.242	35%
EBITDA ajustado	9.908	404	49.440%
Receita operacional líquida	64.059	29.053	120%
Margem EBITDA ajustada	15,5%	1,4%	14,1 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.

Lucro / Prejuízo do período

Para o primeiro trimestre de 2024, a companhia apresentou um lucro líquido ajustado de R\$ 2,6 MM, excluindo os efeitos não caixa do resultado como amortização da mais-valia de ativos, ajuste a valor presente de recebíveis e depreciação e amortização, representando uma melhora de R\$ 9,8 MM em relação ao primeiro trimestre de 2023.

A tabela abaixo apresenta os valores do resultado ajustado para o período:

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Período encerrado em		
	1T24	1T23	Var.%
Prejuízo do período	(3.649)	(7.390)	-51%
(+) Amortização de mais-valia de ativos	4.429	-	-
(+) Ajuste a valor presente de recebíveis	1.364	124	1000%
(+) Depreciação e amortização	413	427	860%
Lucro líquido (prejuízo) ajustado	2.557	(6.839)	-137%

Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Yuny informa que a sua norma de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar o seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente, nem prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. foram contratados em 2024 para os serviços de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2024 e também, das informações trimestrais individuais e consolidadas referente aos trimestres de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2024 da Companhia.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

(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.

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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

(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)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

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

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As informações intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Ambas as informações apresentadas estão disponíveis no site da Companhia (www.ri.yuny.com.br)

As informações trimestrais individuais e consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição da NBC TG 21 e orientações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 15 de maio de 2024.

2.2. 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 debêntures e notas comerciais, 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 informações trimestrais. Além disso, a Companhia obteve o *waiver* das instituições credoras referente aos *covenants* financeiros, conforme Nota Explicativa 9.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

2.2. Continuidade operacional--Continuação

Em 31 de março de 2024, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R\$ 68.718 (R\$ 71.304 negativo em 31 de dezembro de 2023). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 90.651 em 31 de março de 2024 (R\$ 92.477 positivo em 31 de dezembro de 2023). 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.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2023, exceto pela adoção das novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2024. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor. A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício; entretanto, não houve impacto relevante nas informações trimestrais.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

2.4. Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis--Continuação

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

2.5. Base de consolidação

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

2.5. Base de consolidação--Continuação

i) Controladas

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

ii) Controladas em conjunto

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

iii) Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia

A Companhia e suas controladas participam de consórcios em empreendimentos e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação. A diretoria preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que os negócios em conjunto tratam-se de *joint operations*, sendo feito sua consolidação dos ativos e passivos pelos respectivos percentuais de participação nos negócios em conjunto.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa	-	-	5	5
Conta corrente bancária	29	5.810	7.719	11.329
Aplicações financeiras	2.689	777	4.331	1.514
	2.718	6.587	12.055	12.848

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 de 100% do CDI (em 31 de dezembro de 2023 era de 99% e 100% do CDI).

3.2. Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Repasse de financiamento (i)	-	-	2.578	2.021
Fundo de caixa – CRI e notas comerciais (ii)	2.473	2.473	15.544	9.158
	2.473	2.473	18.122	11.179

(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 abril de 2024.

(ii) Refere-se ao fundo de caixa para eventuais pagamentos de futuras despesas das Notas Comerciais, e as liberações da operação dos CRIs, que são lastro da transação, onde os saldos são captados pela securitizadora e somente são liberados para as subsidiárias Projeto Imobiliário 28 Ltda. e Projeto Imobiliário 30 Ltda. quando da evolução física das respectivas obras. Estas operações estão registradas, no passivo, na conta de "Empréstimos e financiamentos", conforme Nota Explicativa 9 (f).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber de unidades imobiliárias em construção	123.175	99.486
Ajuste a valor presente (AVP)	(7.168)	(5.804)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(790)	(926)
Provisão para distrato de clientes	(872)	(1.068)
Outras contas a receber	31	31
	114.376	91.719
Circulante	52.183	47.953
Não circulante	62.193	43.766

A taxa utilizada no ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo IPCA. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,5% a.a para 31 de março de 2024(6,37% a.a. para 31 de dezembro de 2023).

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 2.1 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	
	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas		
Vencidas de 1 a 360 dias	2.092	3.664
A vencer – Circulante		
2024	38.364	44.289
2025	11.727	-
A vencer – Não circulante		
2025	62.193	42.373
2026	-	441
2027	-	313
2028	-	639
Total da carteira	114.376	91.719

Movimentação das provisões no contas a receber

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação das provisões no contas a receber--continuação*Perdas estimadas com distratos*

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(1.068)	(3.561)
Reversão no período (exercício)	196	2.493
Saldo final	(872)	(1.068)

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(926)	-
Constituição (reversão) de provisão no período (exercício)	136	(926)
Saldo final	(790)	(926)

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(5.804)	(6.612)
Constituição (reversão) no período (exercício)	(1.364)	808
Saldo final	(7.168)	(5.804)

5. Outras contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Comissão de vendas (iv)	-	-	2.780	2.878
Adiantamento a fornecedores	-	-	324	304
Empréstimos concedidos (i)	313	313	312	313
Venda de participação (iii)	-	-	-	357
Seguros a apropriar (ii)	-	-	1.333	1.504
Impostos a recuperar	981	916	2.278	2.207
Outras contas a receber	13	376	1.427	1.262
	1.307	1.605	8.454	8.825

- (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 Extragrupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 5% ao ano. O saldo a receber em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 313.
- (ii) Trata-se de valores de apólice de seguro de obras 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 Explicativa 23.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

5. Outros ativos--Continuação

- (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 exercício de 2023 (vide Nota Explicativa 19).
- (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.

6. Estoques

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	19.599	18.710
Imóveis a comercializar em construção (ii)	128.253	138.994
Imóveis concluídos	1.640	2.501
Encargos financeiros capitalizados (iii)	702	1.395
Mais valia atribuída as unidades imobiliárias (iv)	-	4.429
	150.194	166.029

- (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 ainda em 2024, motivo pelo qual os saldos em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão sendo apresentados no ativo circulante.
- (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 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) Em 2023, 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 trimestre findo em 31 de março de 2024, o valor remanescente de R\$ 4.429 foi totalmente amortizado.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

6. Estoques--Continuação

Movimentação da mais valia do estoque

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	4.429	4.429
Amortização da mais valia (iv)	(4.429)	-
Saldo final	-	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	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.395	1.424
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(1.671)	(1.781)
Encargos financeiros capitalizados	978	1.752
Saldo final	702	1.395

7. 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 contratamos 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Parqueven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	244	244
Dividendos a Receber – Yuny Incorporadora	2.275	2.275	-	-
Dividendos a Receber – Yuny Stan Projeto Imob.I	-	-	3.845	3.845
MCY Properties Ltda. (ii)	14.901	12.751	1.650	1.650
M2Y Properties Ltda. (i)	8.051	5.901	-	-
Outros	167	167	101	868
	25.394	21.094	5.840	6.607
Circulante	25.394	21.094	5.583	6.258
Não circulante	-	-	257	349

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

7. Partes relacionadas--Continuação

a) Ativo--Continuação

- (i) Em 2023, a Companhia fez um adiantamento de dividendos no valor de R\$ 3.100 para a empresa M2Y Properties Ltda. Em 2024, a Companhia fez mais um adiantamento de dividendos no valor de R\$ 2.150 para a empresa M2Y Properties, desta forma o saldo total acumulado adiantado para esta é de R\$ 8.051.
- (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 2025. Em 2024, a Companhia fez um adiantamento de dividendos no valor de R\$ 2.150 para a empresa MCY Properties Ltda, desta forma o saldo total acumulado adiantado para esta é de R\$ 14.901.

b) Passivo

Os saldos referem-se às 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Construcompany Construtora	-	-	1.071	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	16.808	14.244	-	-
Yuny Projeto Imob.20 Ltda.	10.222	9.980	-	-
Yuny Projeto Imob.21 Ltda.	1.550	1.554	-	-
Tolstoi Empreendimentos e Partic. Ltda.	22.969	20.161	-	-
Pen Brasil Participações	5.147	4.628	8.501	7.931
Dividendos mínimos obrigatórios - não controladores	-	-	2.019	2.694
Outros	996	59	2	4
	57.692	50.626	11.593	10.629
Circulante	39.333	34.769	11.593	10.629
Não circulante	18.359	15.857	-	-

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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda - SCP	-	-	2.690	2.732
Anastácio Administradora de Bens Ltda.	-	-	2.029	2.774
Yuny Partners S.A – SCP1	17.290	16.315	17.290	16.315
Rocontec – SCP1 (a)	8.151	4.083	8.151	4.083
Outras	-	-	1	-
	25.441	20.398	30.161	25.904
Circulante	-	-	4.720	5.506
Não circulante	25.441	20.398	25.441	20.398

- (a) 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 19). A movimentação em 2024 refere-se a valores aportados e resultado reconhecido.

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

d) Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os Diretores. A remuneração reconhecida no resultado do exercício em despesas gerais e administrativas e está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Remuneração da diretoria	203	935
	203	935

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

8. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Participação em empresas:				
Controladas	166.038	163.048	-	-
Controladas em conjunto	-	-	110.027	116.023
	166.038	163.048	110.027	116.023
Mais valia de investidas (ii)	51.383	51.383	80.621	80.621
(-) Amortização de mais valia	(21.728)	(19.469)	(22.473)	(22.473)
Adiantamento para futuro aumento de capital	19.100	22.028	21.606	21.295
Encargos financeiros capitalizados (i)	2.762	2.762	-	-
	51.517	56.704	79.754	79.443
Total	217.555	219.752	189.781	195.466
Investimentos	226.247	227.767	195.587	200.211
Provisão para perdas com investimentos	(8.692)	(8.015)	(5.806)	(4.745)

- (i) Refere-se a encargos financeiros recorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados 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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

8. Investimentos--Continuação

b) Relação de investidas e percentual de participação

Investidas	Controle	Participação				Controladora		Consolidado	
		31/03/2024		31/12/2023		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
		Direta	Indireta	Direta	Indireta				
Yuny Incorporadora S.A.	Controlada	51%	49%	51%	49%	26.681	25.536	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	4.382	2.440	-	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	Controlada	100%	-	100%	-	18.576	17.577	-	-
Tolstoi Empreendimentos Imob.Ltda. (i)	Controlada	100%	-	100%	-	26.242	26.627	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda (i)	Controlada	100%	-	100%	-	10.431	10.491	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda (i)	Controlada	100%	-	100%	-	4.160	2.345	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda (i)	Controlada	60%	-	60%	-	2.008	2.010	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda (i)	Controlada	60%	-	60%	-	5.962	3.280	-	-
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(1.467)	(1.384)	-	-
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(3.384)	(3.209)	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	Controlada	80%	-	80%	-	(3.174)	(2.646)	-	-
Demais Investimentos	Controlada	100%	-	100%	-	(666)	(776)	-	-
Yuny Gama Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	30.515	30.919	30.515	30.919
Yuny Alfa Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	10.025	9.262	10.025	9.262
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	834	2.387	834	2.387
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda	Controlada em conjunto	50%	-	50%	-	25.480	28.542	25.480	28.542
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	Controlada em conjunto	60%	-	60%	-	9.407	9.622	9.407	9.622
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	4.052	1.788
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	4.543	5.702
Projeto Imob. Jardim Imperador I	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	27.541	28.421
Plaza Mayor Empreendimentos Imob.Ltda.	Controlada em conjunto	-	25%	-	25%	-	-	85	127
Parqueven Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	18%	-	18%	-	-	153	878
Cygnus Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	549	542
Gafisa SPE 55 S/A	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	1.431	1.435
Projeto Imob Jd Imperador VI	Controlada em conjunto	-	10%	-	10%	-	-	1.193	1.118
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	Controlada em conjunto	-	40%	-	40%	26	25	25	25
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	(4.870)	(3.835)
Demais Investimentos	Controlada em conjunto	-	-	-	-	-	-	(936)	(910)
Total						166.038	163.048	110.027	116.023

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

8. Investimentos--Continuação

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

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023. 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) *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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

8. Investimentos--Continuação**c) Principais informações financeiras dos investimentos***Controladas e controladas em conjunto em 31 de março de 2024*

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Lucro líquido (prejuízo)
Investidas - em 31 de março de 2024							
Controladas diretas							
Yuny Incorporadora S.A.	8.535	60.612	(10.664)	(6.167)	(52.316)	-	2.246
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	83.937	13.712	(27.308)	(65.959)	(4.382)	17.032	1.942
Yuny Zeta Participações Ltda.	25.282	16.808	(6.167)	(17.347)	(18.576)	12.305	999
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	1.252	10.222	(224)	(819)	(10.431)	-	(60)
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	50.908	44.669	(25.543)	(65.874)	(4.160)	27.550	1.815
Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.636	22.969	(619)	(744)	(26.242)	1.375	(384)
Controladas indiretas							
West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.	6.387	-	(41)	-	(6.346)	-	36
Yuny Pedroso de Moraes Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	227	-	-	-	(227)	-	-
Demais controladas imateriais	822	385	(1.814)	(4.908)	5.515	400	(372)
Controladas em conjunto diretas							
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	3.343	459	(513)	(509)	(2.780)	1.027	323
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	70.089	19.160	(28.969)	(9.319)	(50.961)	17.678	876
[Yuny Alfa Participações Ltda.	70.961	49	(7.892)	(29.700)	(33.418)	12.124	2.545
Yuny Gama Participações Ltda.	126.943	11.000	(18.115)	(18.111)	(101.717)	20.487	9.653
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	36.721	10.762	(11.487)	(20.317)	(15.679)	4.027	(360)
Controladas em conjunto indiretas							
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	16.202	67.470	(12.508)	(63.060)	(8.104)	-	4.529
Neibenfluss Empreendimentos Ltda	9.868	1.040	(80)	(1.742)	(9.086)	181	(200)
Projeto Imob. Jd.Imperador I	267	54.973	(158)	-	(55.082)	-	3.040
Projeto Imob. Jd.Imperador VI	18.996	-	(5.433)	(1.634)	(11.929)	10.528	1.753
Projeto Imob. Jd.Imperador V	20.535	-	(12.797)	(937)	(6.801)	11.435	796
Projeto Imob. Jd.Imperador II	60.434	-	(27.855)	(11.474)	(21.105)	6.450	883
Projeto Imob. Jd.Imperador IX	12.431	1.508	(3.825)	(7.376)	(2.738)	2.720	33
Demais controladas em conjunto imateriais	54.169	5.362	(89.490)	(34.711)	64.670	3.641	(10)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

8. Investimentos--Continuação**c) Principais informações financeiras dos investimentos--Continuação***Controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2023*

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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

Investidas	Movimentação dos investimentos na controladora					31/03/2024
	01/01/2024	Aportes (devolução)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Yuny Incorporadora S.A.	25.536	-	1.145	-	-	26.681
Yuny Zeta Participações Ltda.	17.577	-	999	-	-	18.576
OYuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	2.440	-	1.942	-	-	4.382
Yuny Projeto Imobiliário 17 Ltda.	26.627	-	(385)	-	-	26.242
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	10.491	-	(60)	-	-	10.431
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	2.345	-	1.815	-	-	4.160
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.	2.010	-	(2)	-	-	2.008
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.	3.280	2.684	(2)	-	-	5.962
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	(1.384)	-	(83)	-	-	(1.467)
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	(3.209)	-	(175)	-	-	(3.384)
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	(2.646)	-	(528)	-	-	(3.174)
Demais investimentos controlados	(776)	-	110	-	-	(666)
Yuny Gama Participações Ltda.	30.919	-	2.896	(3.300)	-	30.515
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.262	-	763	-	-	10.025
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda	2.387	-	97	(1.650)	-	834
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	28.542	-	438	(3.500)	-	25.480
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	9.622	-	(215)	-	-	9.407
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	25	-	-	-	1	26
Demais investimentos e SCP's	-	-	(900)	-	900	-
Total	163.048	2.684	7.855	(8.450)	901	166.038
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.028	(2.928)	-	-	-	19.100
Mais valia de investimento	31.914	-	-	-	(2.259)	29.655
Encargos financeiros	2.762	-	-	-	-	2.762
Total	219.752	(244)	7.855	(8.450)	(1.358)	217.555

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

8. Investimentos--Continuação

d) Movimentações dos investimentos em participações societárias--Continuação

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	(776)
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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

Investida	Movimentação dos investimentos no consolidado					31/03/2024
	01/01/2024	Aportes	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	1.788	-	2.264	-	-	4.052
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	5.702	-	(100)	(1.059)	-	4.543
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda.	127	-	(42)	-	-	85
Parqueven Empreendimentos Imobiliários	878	-	(725)	-	-	153
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários	542	-	7	-	-	549
Gafisa SPE 55 S.A.	1.435	-	(4)	-	-	1.431
Yuny Gama Participações Ltda.	30.919	-	2.896	(3.300)	-	30.515
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.262	-	763	-	-	10.025
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	28.542	-	438	(3.500)	-	25.480
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	2.387	-	97	(1.650)	-	834
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	9.622	-	(215)	-	-	9.407
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	25	-	-	-	-	25
Projeto Imob Jd Imperador I	28.421	-	1.520	(2.400)	-	27.541
Projeto Imob Jd Imperador VI	1.118	-	175	-	(100)	1.193
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	(3.835)	-	(1.035)	-	-	(4.870)
Resultado SCP	-	-	(122)	-	122	-
Demais empresas	(910)	-	(26)	-	-	(936)
Total	116.023	-	5.891	(11.909)	22	110.027
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.295	311	-	-	-	21.606
Mais valia de investimentos	58.148	-	-	-	-	58.148
Total	195.466	311	5.891	(11.909)	22	189.781

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

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	(910)
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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

Outras informações das controladas em conjunto em 31/03/2024				
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.	540	-	-	(21)
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	6.206	24.550	8.354	(380)
Yuny Alfa Participações Ltda	13.191	-	28.291	(316)
Yuny Gama Participações Ltda.	8.543	3.000	16.711	(438)
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	1.792	8.252	19.717	(74)
Indiretas				
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	20	1.618	62.280	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	22	-	1.653	(4)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador I	218	-	-	-
Projeto Imobiliário Jd. Imperador VI	442	2.519	923	(286)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador V	145	9.951	-	(236)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador II	659	23.602	10.979	(127)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador IX	185	2.492	7.239	(46)
Demais controladas em conjunto imateriais	1.429	2.492	34.272	(130)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

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)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Circulante				
Capital de giro (a)	9.998	14.108	11.220	16.507
Cédula de crédito bancário - CCB (b)	3.653	8.898	3.653	8.898
Debêntures (d)	33.275	33.905	33.275	33.905
Notas comerciais (e), (f)	11.712	7.569	11.712	7.569
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	2.300	-
Total	58.638	64.480	62.160	66.879
Não circulante				
Capital de giro (a)	1.680	1.646	3.217	2.760
Notas comerciais (e), (f)	32.990	37.081	61.662	55.762
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	37.163	28.888
	34.670	38.727	102.042	87.410
Total	93.308	103.207	164.202	154.289

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

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de março de 2024:

	Controladora					Consolidado				
	2024	2025	2026	2027	Total	2024	2025	2026	2027	Total
Capital de giro (a)	9.589	2.089	-	-	11.678	11.237	3.200	-	-	14.437
CCB (b)	3.653	-	-	-	3.653	3.653	-	-	-	3.653
Financiamento à produção – SFH (c)	-	-	-	-	-	2.300	27.963	9.200	-	39.463
Debêntures (d)	33.275	-	-	-	33.275	33.275	-	-	-	33.275
Notas comerciais (e), (f)	7.961	15.000	15.000	6.741	44.702	7.961	15.000	15.000	35.413	73.374
Total	54.478	17.089	15.000	6.741	93.308	58.426	46.163	24.200	35.413	164.202

(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.

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

Cronograma de vencimentos--Continuação

- (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.
- (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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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.

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 expresse consentimento do agente financeiro e; dentre outras.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)--Continuação

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.

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\$ 190.000.

Em 31 de março de 2024, a Companhia não estava adimplente com a cláusula do *covenant* (iii).

A Companhia, em 28 de março de 2024, 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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (*covenants*)--Continuação

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\$ 190.000.

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 março de 2024, a Companhia não estava adimplente com a cláusula do *covenant* (iii). Companhia, em 28 de março de 2024, obteve o *waiver* de seus credores e por isso manteve a contabilização segregando os saldos em curto e longo prazo.

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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

As movimentações dos empréstimos e financiamentos no período de três meses findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldos em 1º de janeiro	103.207	123.718	154.289	148.562
Novos empréstimos	-	59.939	23.581	118.648
Amortização de principal	(14.734)	(85.128)	(17.340)	(114.842)
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	5.725	20.068	6.842	24.651
Juros pagos	(890)	(15.390)	(3.170)	(22.730)
Saldos em 31 de dezembro	93.308	103.207	164.202	154.289

10. 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 2.1).

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.563	1.073
PIS e COFINS	2.021	1.595
	3.584	2.668
Circulante	1.665	1.522
Não circulante	1.919	1.146

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

O valor do imposto de renda diferido passivo em 31 de março de 2024 é de R\$ 10.083 (R\$ 10.851 em 2023), decorrente da mais valia da participação preexistente de 51% da Companhia na Yuny Incorporadora, sendo está a principal movimentação dos tributos diferidos passivos, referente a imposto de renda e contribuição social (controladora e consolidado) no período (exercício) apresentado. Em 2024 houve amortização da mais valia no montante de R\$ 4.429 referente ao empreendimento Westside.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

10. 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	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(3.213)	(6.723)	(3.275)	(6.947)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	1.092	2.286	1.114	2.362
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	2.671	1.330	2.003	1.770
Créditos fiscais sobre prejuízo fiscal e base negativa não reconhecidos no período	(2.995)	(3.616)	(2.786)	(3.917)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(704)	(658)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	768	-	(374)	(443)
Alíquota efetiva	24%	-	(11%)	6%

A Companhia, em 31 de março de 2024, possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de R\$ 93.389 na controladora (R\$ 61.798 em 31 de março de 2023) e de R\$ 124.448 no consolidado (R\$ 103.536 em março de 2023). 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 março de 2024 e março de 2023.

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Antecipações de parcelas dos clientes (em construção)	25.079	27.418
Total	25.079	27.418

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 março de 2025. Não houve nenhum lançamento no primeiro trimestre de 2024.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Circulante	8.550	6.324
Não circulante	42.398	48.007
	50.948	54.331

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

	Saldo	
	31/03/2024	31/12/2023
2025	40.139	47.452
2026	2.259	555
	42.398	48.007

De janeiro a março de 2024 não houve nenhum valor contabilizado ou reconhecido a título de permuta física.

O valor em 31 de março de 2024 de R\$ 50.948 de terrenos a pagar (R\$ 54.331 em 2023), 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).

13. Contas correntes com consórcios

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Consórcio Esquina Jardyn	61.232	59.843
Consórcio Camino Alto da Boa Vista	24.944	23.070
Total	86.176	82.913
Circulante	25.853	24.874
Não circulante	60.323	58.039

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

13. Contas correntes com consórcios--Continuação

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 se inicia 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.

14. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo em 01 de janeiro	4.115	2.791
Adições (Nota 18)	296	1.324
Saldo em 31 de dezembro	4.411	4.115
Circulante	120	193
Não circulante	4.291	3.922

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

14. Provisões--Continuação

a) Provisões para garantia de obra--Continuação

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\$ 1.779 em 31 de março de 2024 (R\$ 1.532 em 31 de dezembro de 2023), 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\$ 2.183 em 31 de março de 2024 (R\$ 1.559 em 31 de dezembro de 2023).

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\$ 7.045 foi constituída nessas entidades em 31 de março de 2024 (R\$ 4.093 em 2023), a qual a diretoria considera suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

14. Provisões--Continuação

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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 dessas ações judiciais.

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida 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 informações trimestrais:

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

Empreendimentos em construção	31/03/2024	31/03/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	432.783	435.918
Permutas	928	8.502
(a) Receita de Vendas Contratadas	433.711	444.420
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	297.267	269.301
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	136.444	175.119
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(350.178)	(333.576)
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	239.510	199.838
(c) Encargos financeiros apropriados	972	463
Custo de construção+ encargos (b+c)	240.482	200.301
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	(109.696)	(133.275)
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)		
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar	68%	60%
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(205.567)	(333.113)
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	122.226	199.838
Encargos financeiros apropriados	466	493
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	(82.875)	(132.782)

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

16. 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	%	31/03/2024 R\$	31/12/2023 R\$
Marcos Mariz de Oliveira Yunes	20.669	50,00	20.987	20.987
Marcelo Mariz de Oliveira Yunes	20.669	50,00	20.988	20.988
Total	41.338	100,00	41.975	41.975

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:

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

No exercício de 2023, não houve destinação de dividendos aos acionistas, devido a Companhia ter prejuízos acumulados. Entretanto, houve distribuição de dividendos pela controlada, Yuny Incorporadora S/A, para os acionistas não controladores da Companhia no montante de R\$ 2.510 (R\$ 12.003 em 31 de dezembro de 2023).

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía R\$ 26.000 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 informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita de imóveis vendidos	-	-	67.841	29.941
Distratos efetivos de imóveis vendidos	-	-	(3.946)	(5.080)
Constituição (reversão) de provisão para distratos	-	-	54	(232)
Constituição (reversão) de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	278	(77)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.364)	(124)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	-	-	(1.282)	(469)
Receita de indenização por distrato	-	-	207	2.977
	-	-	61.788	26.936
Receita de serviços prestados	2.045	1.933	2.482	2.182
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(183)	(46)	(211)	(65)
	1.862	1.887	2.271	2.117
Total	1.862	1.887	64.059	29.053

18. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e 2023 estão apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas por função:				
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(57.287)	(20.058)
Despesas gerais e administrativas	(4.838)	(7.157)	(5.818)	(9.073)
Despesas comerciais	-	(101)	(2.765)	(4.366)
	(4.838)	(7.258)	(65.870)	(33.497)
Custos dos imóveis vendidos:				
Custos com imóveis	-	-	(55.075)	(18.572)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	(541)	(244)
Custo com encargos financeiros	-	-	(1.671)	(1.242)
	-	-	(57.287)	(20.058)
Despesas gerais e administrativas:				
Pessoal	(2.914)	(5.071)	(3.361)	(5.629)
Serviços de terceiros	(1.366)	(1.149)	(1.466)	(1.806)
Aluguel e condomínio	(127)	(141)	(200)	(304)
Tributárias	(21)	(162)	(223)	(270)
Depreciação e amortização	(376)	(337)	(413)	(427)
Outras despesas	(34)	(297)	(155)	(637)
	(4.838)	(7.157)	(5.818)	(9.073)
Despesas comerciais:				
Despesas com propaganda e publicidade	-	(101)	(72)	(1.440)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(499)	(2.048)
Comissão sobre vendas	-	-	(1.987)	(748)
Outras despesas comerciais	-	-	(207)	(130)
	-	(101)	(2.765)	(4.366)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

19. Outras despesas e receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Perdas com investimentos	-	(1)	-	(1.817)
Amortização de mais-valia (i)	(2.258)	-	-	-
Despesas com demandas judiciais	-	-	(691)	(209)
Outras despesas e receitas operacionais	-	-	6	-
Total	(2.258)	(1)	(685)	(2.026)

(i) Refere-se à amortização da mais valia referente ao empreendimento Westside, conforme Nota Explicativa 6.

20. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e 2023 é demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	111	35	170	63
Outras receitas financeiras	-	-	112	12
Variação monetária e juros	-	2	-	19
	111	37	282	94
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos (i)	(5.725)	(5.031)	(6.140)	(5.326)
Despesas bancárias	(59)	(63)	(263)	(243)
Outras despesas financeiras	(161)	(207)	(549)	(207)
	(5.945)	(5.301)	(6.952)	(5.776)
Resultado financeiro	(5.834)	(5.264)	(6.670)	(5.682)

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

21. 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 Administração 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 informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. 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 Explicativa 4.

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 abril 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	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
INCC	0,34%	0,51%	0,68%	0,85%	1,02%
TR	0,68%	1,01%	1,35%	1,69%	2,03%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 31/03/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(120.408)	(6.112)	(9.618)	(12.823)	(16.029)	(19.235)
INCC	63.428	216	323	431	539	647
TR	(39.463)	(266)	(400)	(533)	(666)	(799)
Total	(96.443)	(6.162)	(9.695)	(12.925)	(16.156)	(19.387)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuaçãod) Análise de sensibilidade--Continuação

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	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)

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

Consolidado	Saldos em 31/03/2024	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.1)	12.055	4.331	-	-	7.724
Caixa restrito (Nota 3.2)	18.122	-	-	-	18.122
Contas a receber (Nota 4)	114.376	-	114.376	-	-
Outras contas a receber (Nota 5)	8.454	-	-	-	8.454
Partes relacionadas (Nota 7.a)	5.840	-	-	-	5.840
Total dos ativos com riscos financeiros	158.847	4.331	114.376	-	40.140
Fornecedores	(11.180)	-	-	-	(11.180)
Empréstimos (Nota 9)	(164.202)	(124.739)	-	(39.463)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(50.948)	-	(50.948)	-	-
Adiantamento de clientes (Nota 11)	(25.079)	-	-	-	(25.079)
Passivo de arrendamento	(6.492)	-	-	-	(6.492)
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(11.593)	-	-	-	(11.593)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	(30.161)	-	-	-	(30.161)
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	(86.176)	-	-	-	(86.176)
Total dos passivos com riscos financeiros	(385.831)	(124.739)	(50.948)	(39.463)	(170.681)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	(226.984)	(120.408)	63.428	(39.463)	(130.541)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Consolidado	Saldos em 31/12/2023	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	12.848	1.514	-	-	11.334
Caixa restrito (Nota 3.b)	11.179	-	-	-	11.179
Contas a receber (Nota 4)	91.719	-	91.719	-	-
Outras contas a receber (Nota 5)	8.825	-	-	-	8.825
Partes relacionadas (Nota 7.a)	6.607	-	-	-	6.607
Total dos ativos com riscos financeiros	<u>131.178</u>	<u>1.514</u>	<u>91.719</u>	<u>-</u>	<u>37.945</u>
Fornecedores	(11.251)	-	-	-	(11.251)
Empréstimos (Nota 9)	(154.289)	(125.401)	-	(28.888)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(54.331)	-	(54.331)	-	-
Adiantamento de clientes (Nota 11)	(27.418)	-	-	-	(27.418)
Passivo de arrendamento	(6.425)	-	-	-	(6.425)
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(10.629)	-	-	-	(10.629)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	(25.904)	-	-	-	(25.904)
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	(82.913)	-	-	-	(82.913)
Total dos passivos com riscos financeiros	<u>(373.160)</u>	<u>(125.401)</u>	<u>(54.331)</u>	<u>(28.888)</u>	<u>(164.540)</u>
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	<u>(241.982)</u>	<u>(123.887)</u>	<u>37.388</u>	<u>(28.888)</u>	<u>(126.595)</u>

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. 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	31/03/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2	2.718	6.587

Consolidado

	Nível da hierarquia	31/03/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito	2	12.055	12.848

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

O endividamento em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 está demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	93.308	103.207	164.202	154.289
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(2.718)	(6.587)	(12.055)	(12.848)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(2.473)	(2.473)	(18.122)	(11.179)
Dívida líquida	88.117	94.147	134.025	130.262
Total do patrimônio líquido	61.444	63.889	95.967	102.126
Endividamento - %	143%	147%	140%	128%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuaçãof) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora

	31/03/2024		31/12/2023	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	-	2.718	-	6.587
Caixa restrito (Nota 3.2)	2.473	-	2.473	-
Partes relacionadas (Nota 7.a)	25.394	-	21.094	-
Outros ativos	1.307	-	1.605	-
Fornecedores	(317)	-	(278)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(93.308)	-	(103.207)	-
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(57.692)	-	(50.626)	-
Passivo de arrendamento	(6.188)	-	(6.416)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (nota 7.c)	(25.441)	-	(20.398)	-

Consolidado

	31/03/2024		31/12/2023	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	-	12.055	-	12.848
Caixa restrito (Nota 3.2)	18.122	-	11.179	-
Contas a receber (Nota 4)	114.376	-	91.719	-
Outras contas a receber (Nota 5)	8.454	-	8.825	-
Partes relacionadas (Nota 7.a)	5.840	-	6.607	-
Fornecedores	(11.180)	-	(11.251)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(164.202)	-	(154.289)	-
Passivo de arrendamento	(6.492)	-	(6.425)	-
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(25.079)	-	(27.418)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(50.948)	-	(54.331)	-
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(11.593)	-	(10.629)	-
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	(86.176)	-	(82.913)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	(30.161)	-	(25.904)	-

h) 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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuaçãoh) Gestão de risco de liquidez--Continuação*Controladora*

Em 31 de março de 2024	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	317	-	-	317
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	58.638	34.670	-	93.308
Passivo de arrendamento	994	5.194	-	6.188
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	25.441	-	25.441
	59.949	65.305	-	125.254

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 9)	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

Consolidado

Em 31 de março de 2024	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	11.180	-	-	11.180
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	62.160	102.042	-	164.202
Passivo de arrendamento	1.115	5.377	-	6.492
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	8.550	42.398	-	50.948
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	4.720	25.441	-	30.161
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	25.853	60.323	-	86.176
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	25.079	-	-	25.079
	138.657	235.581	-	374.238

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 9)	66.879	87.410	-	154.289
Passivo de arrendamento	970	5.455	-	6.425
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	6.324	48.007	-	54.331
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	5.506	20.398	-	25.904
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	24.874	58.039	-	82.913
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	27.418	-	-	27.418
	143.222	219.309	-	362.531

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. 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 março de 2024 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 pagamentos com unidades que serão construídos no local.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2024, 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)	550.513
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	45.000
Total	595.513

- a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, com vigências variando entre abril de 2022 a maio de 2027.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Prejuízo por ação

O prejuízo por ação é calculado mediante a divisão do lucro ou prejuízo atribuível aos sócios da Companhia, pela média ponderada das ações em circulação durante cada um dos períodos. A Companhia não possui instrumentos patrimoniais que possam causar diluição das ações, com isso, tanto o prejuízo básico como o diluído representam o mesmo valor.

Descrição	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Prejuízo do período atribuível aos acionistas da Companhia	(2.445)	(6.723)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	41.142	40.729
Prejuízo básico e diluído por ação (R\$)	(0,059)	(0,165)

25. Transações que não afetam caixa

Para o período findo em 31 de março de 2024, a Companhia teve transações que não representaram desembolso ou entrada de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

- Aumento na rubrica de estoque no ativo referente a provisão de atualização de permutantes no montante de R\$ 648.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Yuny Incorporadora Holding S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações trimestrais

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio 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., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 09.267.996/0001-70 ("Companhia") nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as Informações Trimestrais Intermediárias da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 15 de maio 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., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 09.267.996/0001-70 ("Companhia") nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., expressas no relatório sobre a revisão das informações financeiras trimestrais - ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo de 31 de março de 2024.

São Paulo, 15 de maio de 2024.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente

Filipe Guilherme Feliciano Soares
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores