

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 30/06/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	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 30/06/2024	17
DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	75
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	77
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	78

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2024
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 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	286.786	266.255
1.01	Ativo Circulante	42.766	31.759
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	229	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	64	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.000	22.699
1.01.08.03	Outros	40.000	22.699
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	30.858	21.094
1.01.08.03.02	Outras Contas a Receber	9.142	1.605
1.02	Ativo Não Circulante	244.020	234.496
1.02.02	Investimentos	238.042	227.767
1.02.03	Imobilizado	5.978	6.729
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.252	5.922
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	726	807

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	286.786	266.255
2.01	Passivo Circulante	116.714	103.063
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.397	1.461
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.397	1.461
2.01.02	Fornecedores	420	278
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	420	278
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	71.732	64.480
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	71.732	64.480
2.01.05	Outras Obrigações	43.165	36.844
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	41.538	34.769
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	41.538	34.769
2.01.05.02	Outros	1.627	2.075
2.01.05.02.05	Outros passivos	599	1.114
2.01.05.02.07	Passivo de Arrendamento	1.028	961
2.02	Passivo Não Circulante	112.097	99.303
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	36.292	38.727
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	36.292	38.727
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	36.292	38.727
2.02.02	Outras Obrigações	55.407	41.710
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	23.344	15.857
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.344	15.857
2.02.02.02	Outros	32.063	25.853
2.02.02.02.03	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	27.438	20.398
2.02.02.02.04	Passivo de Arrendamento	4.625	5.455
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	10.315	8.015
2.02.04.02	Outras Provisões	10.315	8.015
2.02.04.02.04	Provisões para perdas com investimentos	10.315	8.015
2.03	Patrimônio Líquido	57.975	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
2.03.04	Reservas de Lucros	-10.000	-4.086
2.03.04.10	Lucro / Prejuízo do período	-10.000	-4.086

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.276	4.138	1.332	3.219
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-221	-221	0	0
3.03	Resultado Bruto	2.055	3.917	1.332	3.219
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.938	-1.179	10.681	7.335
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-79	-180
3.04.01.01	Despesas Comerciais	0	0	-79	-180
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.114	-9.952	-4.661	-11.818
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	-2.258	4.511	4.510
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.176	11.031	10.910	14.823
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	117	2.738	12.013	10.554
3.06	Resultado Financeiro	-3.586	-9.420	-5.301	-10.565
3.06.01	Receitas Financeiras	42	153	269	306
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.628	-9.573	-5.570	-10.871
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.469	-6.682	6.712	-11
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	768	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.469	-5.914	6.712	-11
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-3.469	-5.914	6.712	-11
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,084	-0,144	0,165	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,084	-0,144	0,165	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-3.469	-5.914	6.712	-11
4.03	Resultado Abrangente do Período	-3.469	-5.914	6.712	-11

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.055	-6.264
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.055	-6.264
6.01.01.01	Prejuízo líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-6.682	-11
6.01.01.02	Equivalência patrimonial	-11.031	-14.823
6.01.01.03	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	10.397	10.471
6.01.01.04	Resultado de venda de investimentos	0	4.510
6.01.01.05	Amortização da mais valia de ativos	2.258	0
6.01.01.07	Contas a receber	-64	-17
6.01.01.09	Fornecedores	142	155
6.01.01.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	-64	1.959
6.01.01.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-6.037	-7.318
6.01.01.15	Outros ativos	-6.887	-2.107
6.01.01.16	Juros sobre passivo de arrendamento	162	245
6.01.01.17	Depreciação e amortização	751	672
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	11.013	-6.401
6.02.01	Integralização de capital em controlada e investidas	-8.353	-14.848
6.02.02	Adiantamento para futuro aumento de capital	412	-6.966
6.02.03	Dividendos recebidos	12.489	0
6.02.04	Partes relacionadas	6.465	16.252
6.02.06	Aquisição de imobilizado e intangível	0	-839
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-316	1.161
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-25.043	-55.303
6.03.03	Empréstimos e financiamentos	25.500	49.493
6.03.04	Partes relacionadas	0	-7.514
6.03.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	15.000
6.03.06	Amortização de passivo de arrendamento	-773	-515
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.358	-11.504
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.587	12.905
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	229	1.401

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	-5.914	0	-5.914
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.914	0	-5.914
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	26.000	0	-10.000	0	57.975

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	1.246	15.000	0	0	0	16.246
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	15.000	0	0	0	15.000
5.04.09	Integralização de capital	1.246	0	0	0	0	1.246
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11	0	-11
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-11	0	-11
5.05.02.06	Prejuízo Líquido do Período	0	0	0	-11	0	-11
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	41.975	21.000	0	-4.122	0	58.853

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 30/06/2024	01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	4.572	3.431
7.01.02	Outras Receitas	4.572	3.431
7.01.02.02	Receitas de Serviços	4.572	3.431
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.705	-11.590
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-221	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.484	-11.590
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.133	-8.159
7.04	Retenções	-751	-672
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-751	-672
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.884	-8.831
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.926	19.639
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.031	14.823
7.06.02	Receitas Financeiras	153	306
7.06.03	Outros	-2.258	4.510
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.042	10.808
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.042	10.808
7.08.01	Pessoal	1.985	630
7.08.01.01	Remuneração Direta	745	0
7.08.01.02	Benefícios	988	630
7.08.01.03	F.G.T.S.	252	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-247	-228
7.08.02.01	Federais	-247	-228
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.218	10.417
7.08.03.01	Juros	7.218	10.417
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5.914	-11
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-5.914	-11

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	537.500	504.246
1.01	Ativo Circulante	232.054	253.092
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9.965	12.848
1.01.02	Aplicações Financeiras	17.456	11.179
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	17.456	11.179
1.01.02.01.03	Caixa Restrito	17.456	11.179
1.01.03	Contas a Receber	29.908	47.953
1.01.03.01	Clientes	29.908	47.953
1.01.04	Estoques	153.677	166.029
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.048	15.083
1.01.08.03	Outros	21.048	15.083
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	5.583	6.258
1.01.08.03.02	Outos Ativos Circulantes	15.465	8.825
1.02	Ativo Não Circulante	305.446	251.154
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	101.177	44.115
1.02.01.04	Contas a Receber	100.920	43.766
1.02.01.04.03	Contas a receber	100.920	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	197.935	200.211
1.02.02.01	Participações Societárias	197.935	200.211
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	197.935	200.211
1.02.03	Imobilizado	6.334	6.828
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	811	897
1.02.03.01.01	Imobilizado	811	897
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.523	5.931

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	537.500	504.246
2.01	Passivo Circulante	178.399	160.615
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.690	3.366
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.690	3.366
2.01.02	Fornecedores	16.467	11.251
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.467	11.251
2.01.03	Obrigações Fiscais	979	1.522
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	979	1.522
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	979	1.522
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	75.846	66.879
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	75.846	66.879
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	75.846	66.879
2.01.05	Outras Obrigações	82.175	77.404
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.996	10.629
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13.996	10.629
2.01.05.02	Outros	68.179	66.775
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	10.658	6.324
2.01.05.02.05	Outros passivos	1.563	1.683
2.01.05.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	6.106	5.506
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes	22.446	27.418
2.01.05.02.08	Contas correntes com consórcios	26.265	24.874
2.01.05.02.09	Passivo de arrendamento	1.141	970
2.01.06	Provisões	242	193
2.01.06.02	Outras Provisões	242	193
2.01.06.02.04	Provisão de garantia de obra	242	193
2.02	Passivo Não Circulante	271.293	241.505
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	122.350	87.410
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	122.350	87.410
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	122.350	87.410
2.02.02	Outras Obrigações	125.482	133.431
2.02.02.02	Outros	125.482	133.431
2.02.02.02.03	Demandas judiciais	2.348	1.532
2.02.02.02.04	Terrenos a pagar	32.963	48.007
2.02.02.02.05	Contas correntes com consórcios	57.960	58.039
2.02.02.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	27.438	20.398
2.02.02.02.07	Passivo de arrendamento	4.773	5.455
2.02.03	Tributos Diferidos	13.373	11.997
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.373	11.997
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	3.290	1.146
2.02.03.01.02	Tributos diferidos	10.083	10.851
2.02.04	Provisões	10.088	8.667
2.02.04.02	Outras Provisões	10.088	8.667
2.02.04.02.04	Provisão de garantia de obra	4.547	3.922
2.02.04.02.05	Provisões para perdas com investimentos	5.541	4.745
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	87.808	102.126

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	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	-10.000	-4.086
2.03.04.10	Lucros/Prejuízos do período	-10.000	-4.086
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	29.833	38.237

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	52.460	116.519	43.784	72.837
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-42.985	-100.272	-34.150	-54.208
3.03	Resultado Bruto	9.475	16.247	9.634	18.629
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.055	-12.432	6.778	-3.482
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.228	-4.993	-4.791	-9.157
3.04.01.01	Despesas comerciais	-2.228	-4.993	-4.791	-9.157
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.992	-12.810	-6.765	-15.838
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-606	-1.291	5.929	3.903
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	771	6.662	12.405	17.610
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	420	3.815	16.412	15.147
3.06	Resultado Financeiro	-4.023	-10.693	-5.952	-11.634
3.06.01	Receitas Financeiras	216	498	142	236
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.239	-11.191	-6.094	-11.870
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.603	-6.878	10.460	3.513
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-973	-1.347	-812	-1.255
3.08.01	Corrente	-973	-1.347	-812	-1.255
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.576	-8.225	9.648	2.258
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-4.576	-8.225	9.648	2.258
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-3.469	-5.914	6.712	-11
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.107	-2.311	2.936	2.269

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-4.576	-8.225	9.648	2.258
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-4.576	-8.225	9.648	2.258
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-3.469	-5.914	6.712	-11
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.107	-2.311	2.936	2.269

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-51.500	-20.853
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.305	6.882
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-6.878	3.513
6.01.01.02	Depreciação e amortização	826	1.427
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-6.662	-17.610
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	674	722
6.01.01.05	Resultados de venda de investimentos	85	4.128
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de recebíveis	2.636	-412
6.01.01.07	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-315	443
6.01.01.08	Provisão para distrato	4.249	1.383
6.01.01.09	Juros sobre passivo de arrendamento	168	401
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	16.634	10.642
6.01.01.12	Amortização de mais valia de ativos	4.427	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	1.376	108
6.01.01.14	Outros ajustes	85	2.137
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-14.756	7.028
6.01.02.01	Caixa Restrito	-14.756	7.028
6.01.03	Outros	-54.049	-34.763
6.01.03.01	Contas a receber	-45.679	-648
6.01.03.02	Estoques	12.352	-14.091
6.01.03.03	Outros ativos	-6.640	-7.174
6.01.03.06	Fornecedores	5.216	4.227
6.01.03.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	-676	283
6.01.03.08	Conta corrente parceiros nos empreendimentos	7.640	2.463
6.01.03.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-10.710	-4.518
6.01.03.10	Adiantamento de clientes	-4.972	-1.060
6.01.03.11	Outros passivos	-120	855
6.01.03.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-10.507	-10.946
6.01.03.14	Imposto de renda e contruibuição social pagos	-1.265	-1.411
6.01.03.15	Contas correntes com consórcios	1.312	-2.743
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	15.033	2.989
6.02.01	Integralização de capital em controlada e investidas	-1.166	-12.268
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-1.277	-1.394
6.02.05	Dividendos recebidos	16.709	1.639
6.02.07	Partes Relacionadas	767	15.012
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	33.584	7.611
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-34.204	-65.488
6.03.02	Captção de empréstimos e financiamentos	71.984	69.754
6.03.05	Amortização de passivo de arrendamento	-787	-515
6.03.06	Dividendos pagos	-6.093	-9.514
6.03.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	15.000
6.03.08	Partes relacionadas	2.684	-1.626
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.883	-10.253
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.848	24.734

DFs Consolidadas / 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 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.965	14.481

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	-6.093	-6.093
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-6.093	-6.093
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.914	0	-5.914	-2.311	-8.225
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.914	0	-5.914	-2.311	-8.225
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	26.000	0	-10.000	0	57.975	29.833	87.808

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	1.246	0	0	0	0	1.246	-9.514	-8.268
5.04.08	Integralização de capital	1.246	0	0	0	0	1.246	0	1.246
5.04.09	Dividendos pagos não controladores	0	0	0	0	0	0	-9.514	-9.514
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11	0	-11	2.269	2.258
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11	0	-11	2.269	2.258
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	15.000	0	0	0	15.000	0	15.000
5.06.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	15.000	0	0	0	15.000	0	15.000
5.07	Saldos Finais	41.975	21.000	0	-4.122	0	58.853	37.822	96.675

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 30/06/2024	01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	128.369	75.873
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.221	4.019
7.01.02	Outras Receitas	123.148	71.854
7.01.02.01	Receitas	122.348	70.844
7.01.02.02	Outras receitas	800	1.010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-123.196	-79.821
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-104.699	-54.208
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.497	-25.613
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.173	-3.948
7.04	Retenções	-826	-1.427
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-826	-1.427
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.347	-5.375
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.869	21.749
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.662	17.610
7.06.02	Receitas Financeiras	498	236
7.06.03	Outros	-1.291	3.903
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	10.216	16.374
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	10.216	16.374
7.08.01	Pessoal	7.615	3.554
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.103	1.602
7.08.01.02	Benefícios	1.223	1.281
7.08.01.03	F.G.T.S.	289	671
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-223	-299
7.08.02.01	Federais	-223	-299
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.049	10.861
7.08.03.01	Juros	11.049	10.861
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.225	2.258
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-5.914	-11
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2.311	2.269

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

Resultado do segundo trimestre e acumulado do ano de 2024

A receita operacional líquida consolidada no segundo trimestre de 2024 foi de R\$ 52,5 milhões comparativamente a R\$ 43,8 milhões no segundo trimestre de 2023. O aumento de 20% na receita operacional líquida é proveniente do avanço de obras e maior reconhecimento do POC (*Percentage of Completion*) nos empreendimentos Apê Jardim Sul e ZIP Brooklin.

As despesas gerais e administrativas consolidadas foram de R\$ 7,0 milhões no segundo trimestre de 2024, e de R\$ 6,8 milhões no segundo trimestre de 2023, resultando em um aumento de 3% no período, principalmente devido a despesas com serviços de terceiros. As despesas comerciais consolidadas foram de R\$ 2,2 milhões no segundo trimestre de 2024, uma redução de 53% em relação ao valor de R\$ 4,8 milhões apurado no segundo trimestre de 2023, o que demonstra a força da companhia em ganhar escala.

O saldo de outras despesas operacionais consolidadas foi de R\$ 0,6 milhões no segundo trimestre de 2024. O resultado de equivalência patrimonial consolidado foi positivo em R\$ 0,8 milhões no segundo trimestre de 2024, uma queda de 94% em relação ao segundo trimestre de 2023, tendo sido impactado principalmente pelas seguintes investidas: i) Yuny Incorporadora, ii) Projeto Imobiliário 30 (Camino) e iii) Projeto Imobiliário 32 (Uapé), devido ao maior reconhecimento de custos.

O resultado financeiro consolidado (despesa) foi negativo em R\$ 4,0 milhões no trimestre, comparado a um resultado negativo de R\$ 6,0 milhões no segundo trimestre de 2023. No comparativo com o mesmo período de 2023, a despesa financeira reduziu em 30%, devido à queda do custo de financiamento.

Comentário do Desempenho

Endividamento Líquido

No trimestre, a dívida líquida totalizou R\$ 170,0 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 194%, comparado a um índice de 140% no encerramento do 1T24. A tabela abaixo demonstra a reconciliação da dívida bruta, da dívida líquida (caixa líquido), e do Índice de dívida líquida em 30 de junho de 2024 e 31 de março de 2024:

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Período encerrado em		
	2T24	1T24	Var.%
Empréstimos e financiamentos - circulante	75.846	62.160	22,0%
Empréstimos e financiamentos - não circulante	122.350	102.042	19,9%
Dívida Bruta	198.196	164.202	20,7%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	27.421	30.177	-9,1%
Dívida Líquida	170.775	134.025	27,4%
Patrimônio Líquido	87.808	95.967	-8,5%
Dívida Líquida / PL	194,5%	139,7%	-54,8 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.

EBITDA

No segundo trimestre de 2024, o EBITDA foi de R\$2,0 milhões, com margem EBITDA de 3,9%. No acumulado do ano, o EBITDA foi de R\$7,5 milhões, com margem EBITDA de 6,4%.

A tabela abaixo apresenta os valores do EBITDA e Margem EBITDA:

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Período encerrado em					
	2T24	2T23	Var.%	1S24	1S23	Var.%
Lucro (prejuízo) do período	(4.576)	9.648	147%	(8.225)	2.258	-464%
(+) Resultado financeiro, líquido	4.023	5.952	-32%	10.693	11.634	-8%
(+) Imposto de renda e contribuição social	973	812	20%	1.347	1.255	7%
(+) Depreciação e amortização	413	1.000	-59%	826	1.427	-42%
(+) Custo com encargos financeiros	1.202	89	1251%	2.873	1.331	116%
EBITDA¹	2.035	17.501	-88%	7.514	17.905	-58%
Receita operacional líquida	52.460	43.784	20%	116.519	72.837	60%
Margem EBITDA	3,9%	40,0%	-36,1 p.p.	6,4%	24,6%	-18,1 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.

Comentário do Desempenho

Relacionamento com 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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

1. Contexto operacional

A Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia", "Controladora" ou "Yuny Holding"), com sede 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

30 de junho 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)	(8.111)
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)	(83.081)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 agosto 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

30 de junho 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--Continuação

2.2. Continuidade operacional--Continuação

Em 30 de junho de 2024, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R\$ 73.948 (R\$ 71.304 negativo em 31 de dezembro de 2023). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 53.655 em 30 de junho 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

30 de junho 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--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

30 de junho 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--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 se tratam 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

30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa	2	-	7	5
Conta corrente bancária	16	5.810	5.885	11.329
Aplicações financeiras	211	777	4.073	1.514
	229	6.587	9.965	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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Repasse de financiamento (i)	-	-	2.654	2.021
Fundo de caixa – CRI e notas comerciais (ii)	2.473	2.473	14.802	9.158
	2.473	2.473	17.456	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 serão liberados conforme avanço das obras e venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

(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

30 de junho de 2024

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Contas a receber de unidades imobiliárias em construção	145.120	99.486
Ajuste a valor presente (AVP)	(8.440)	(5.804)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(611)	(926)
Provisão para distrato de clientes	(5.317)	(1.068)
Outras contas a receber	76	31
	130.828	91.719
Circulante	29.908	47.953
Não circulante	100.920	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 6,15% a.a para 30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023
Vencidas		
Vencidas de 1 a 360 dias	2.338	3.664
A vencer – Circulante		
2024	21.431	44.289
2025	7.362	-
A vencer – Não circulante		
2025	99.697	42.373
2026	-	441
2027	-	313
2028	-	639
Total da carteira	130.828	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

30 de junho de 2024

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

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões no contas a receber--continuação

Perdas estimadas com distratos

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(1.068)	(3.561)
(Provisão) reversão do período (exercício)	(4.249)	2.493
Saldo final	(5.317)	(1.068)

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(926)	-
(Provisão) reversão do período (exercício)	315	(926)
Saldo final	(611)	(926)

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(5.804)	(6.612)
Reversão (provisão) do período (exercício)	(2.636)	808
Saldo final	(8.440)	(5.804)

5. Outras contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Comissão de vendas (iv)	-	-	2.271	2.878
Adiantamento a fornecedores	18	-	332	304
Adiantamento para aquisição de participação societária (v)	7.500	-	7.500	-
Empréstimos concedidos (i)	313	313	313	313
Venda de participação (iii)	-	-	-	357
Seguros a apropriar (ii)	-	-	1.180	1.504
Impostos a recuperar	1.311	916	2.612	2.207
Outras contas a receber	-	376	1.257	1.262
	9.142	1.605	15.465	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. Não houve recebimentos em 2024, desta forma o saldo a receber é o mesmo de dezembro de 2023.
- (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

30 de junho de 2024

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

5. Outras contas a receber--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.
- (v) Em 21 de junho de 2024, a Companhia fez um pagamento a título de adiantamento para aquisição de participação societária no montante de R\$ 7.500. Esta operação esta descrita na Nota Explicativa 26.

6. Estoques

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	26.749	18.710
Imóveis a comercializar em construção (ii)	118.610	138.994
Imóveis concluídos	4.919	2.501
Encargos financeiros capitalizados (iii)	3.399	1.395
Mais valia atribuída as unidades imobiliárias (iv)	-	4.429
	153.677	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 30 de junho 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 30 de junho 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

30 de junho 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	
	30/06/2024	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	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.395	1.424
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(1.202)	(1.781)
Encargos financeiros capitalizados	3.206	1.752
Saldo final	3.399	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 futuro aumento de capital, contratos de mútuo, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Parqueven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	244	244
Dividendos a Receber – Yuny Incorporadora	1.542	2.275	-	-
Dividendos a Receber – Yuny Stan Projeto Imob.I	-	-	3.845	3.845
MCY Properties Ltda.(ii)	18.083	12.751	1.650	1.650
M2Y Properties Ltda. (i)	11.233	5.901	-	-
Outros	-	167	101	868
	30.858	21.094	5.840	6.607
Circulante	30.858	21.094	5.583	6.258
Não circulante	-	-	257	349

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

7. Partes relacionadas--Continuação

a) Ativo

- (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 adiantamentos de dividendos no valor de R\$ 8.133 para a empresa M2Y Properties, desta forma o saldo total acumulado adiantado para esta é de R\$ 11.233.
- (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 mais adiantamentos de dividendos no valor de R\$ 3.682 para a empresa MCY Properties Ltda, desta forma o saldo total acumulado adiantado para esta é de R\$ 16.433.

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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Construcompany Construtora	-	-	1.378	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	21.793	14.244	-	-
Yuny Gama Participações Ltda.	1.950	-	1.950	-
Yuny Projeto Imob.20 Ltda.	9.933	9.980	-	-
Yuny Projeto Imob.21 Ltda.	1.550	1.554	-	-
Tolstoi Empreendimentos e Partic. Ltda.	22.989	20.161	-	-
Pen Brasil Participações	5.984	4.628	7.745	7.931
Dividendos mínimos obrigatórios - não controladores	-	-	2.694	2.694
Outros	683	59	229	4
	64.882	50.626	13.996	10.629
Circulante	41.538	34.769	13.996	10.629
Não circulante	23.344	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

30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda - SCP	-	-	2.656	2.732
Anastácio Administradora de Bens Ltda.	-	-	3.450	2.774
Yuny Partners S.A – SCP1	17.929	16.315	17.929	16.315
Rocontec – SCP1 (a)	9.509	4.083	9.509	4.083
	27.438	20.398	33.544	25.904
Circulante	-	-	6.106	5.506
Não circulante	27.438	20.398	27.438	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 no ano anterior 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	
	30/06/2024	31/12/2023
Remuneração da diretoria	407	935
	407	935

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

8. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Participação em empresas:				
Controladas	173.695	163.048	-	-
Controladas em conjunto	-	-	111.675	116.023
	173.695	163.048	111.675	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	21.616	22.028	22.572	21.295
Encargos financeiros capitalizados (i)	2.761	2.762	-	-
	54.032	56.704	80.720	79.443
Total	227.727	219.752	192.395	195.466
Total de investimentos	238.042	227.767	197.935	200.211
Provisão para perdas com investimentos	(10.315)	(8.015)	(5.541)	(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

30 de junho 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	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
		Direta	Indireta	Direta	Indireta		
Yuny Incorporadora S.A.	Controlada	51%	49%	51%	49%	25.622	25.536
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	3.711	2.440
Yuny Zeta Participações Ltda.	Controlada	100%	-	100%	-	17.720	17.577
Tolstoi Empreendimentos Imob.Ltda. (i)	Controlada	100%	-	100%	-	26.051	26.627
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda (i)	Controlada	100%	-	100%	-	10.187	10.491
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda (i)	Controlada	100%	-	100%	-	10.111	2.345
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda (i)	Controlada	60%	-	60%	-	6.509	2.010
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda (i)	Controlada	60%	-	60%	-	5.960	3.280
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(1.542)	(1.384)
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(3.689)	(3.209)
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	Controlada	80%	-	80%	-	(4.405)	(2.646)
Demais Investimentos	Controlada	100%	-	100%	-	(676)	(776)
Yuny Gama Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	33.984	30.919
Yuny Alfa Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	11.111	9.262
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	626	2.387
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda	Controlada em conjunto	50%	-	50%	-	22.360	28.542
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	Controlada em conjunto	60%	-	60%	-	10.008	9.622
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	3.468
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	3.955
Projeto Imob. Jardim Imperador I	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	27.917
Plaza Mayor Empreendimentos Imob.Ltda.	Controlada em conjunto	-	25%	-	25%	-	88
Parqueven Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	18%	-	18%	-	1.672
Cygnus Empreendimentos Imob.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	549
Gafisa SPE 55 S/A	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	1.431
Projeto Imob Jd Imperador VI	Controlada em conjunto	-	10%	-	10%	-	1.088
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	Controlada em conjunto	-	40%	-	40%	47	25
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	(5.548)
Demais Investimentos	Controlada em conjunto	-	-	-	-	-	(1.081)
Total						173.695	163.048
						111.675	116.023

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 30 de junho 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

30 de junho 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 30 de junho de 2024

Investidas – em 30 de junho de 2024	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Lucro/Prejuízo
Controladas diretas							
Yuny Incorporadora S.A.	8.538	61.378	(11.756)	(7.921)	(50.239)	-	169
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	77.441	23.527	(27.629)	(69.628)	(3.711)	27.591	1.271
Yuny Zeta Participações Ltda	17.714	21.718	(8.381)	(13.331)	(17.720)	22.252	(717)
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	1.107	9.933	(353)	(500)	(10.187)	-	(304)
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	38.007	69.466	(26.434)	(70.928)	(10.111)	52.662	7.766
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	44.192	9.553	(17.433)	(41.817)	5.505	7.561	(2.199)
Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.202	22.989	(320)	(820)	(26.051)	839	(576)
Controladas indiretas							
West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.	6.290	-	(22)	-	(6.268)	-	42
Yuny Pedroso de Moraes Empreend.e Part.	227	-	-	-	(227)	-	-
Demais controladas imateriais	673	347	(745)	(6.177)	5.902	593	(533)
Controladas em conjunto indiretas							
Yuny Projeto 23 Ltda.	1.979	559	(111)	(339)	(2.088)	912	94
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	33.949	15.659	(1.899)	(2.989)	(44.720)	28.762	636
Yuny Alfa Participações Ltda.	84.710	49	(8.640)	(39.083)	(37.036)	29.102	6.163
Yuny Gama Participações Ltda.	155.255	6.500	(12.436)	(36.037)	(113.282)	35.214	16.216
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	34.692	15.074	(11.406)	(21.680)	(16.680)	5.901	(1.310)
Controladas em conjunto indiretas							
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	16.191	67.620	(12.356)	(64.519)	(6.936)	-	3.360
Neibenfluss Empreendimentos Ltda	8.872	979	(48)	(1.893)	(7.910)	640	(376)
Projeto Imob. Jd.Imperador I	679	57.165	(211)	(1.799)	(55.834)	-	3.924
Projeto Imob. Jd.Imperador VI	16.291	-	(4.181)	(1.230)	(10.880)	16.956	2.648
Projeto Imob. Jd.Imperador V	12.401	-	(5.969)	(992)	(5.440)	15.804	(25)
Projeto Imob. Jd.Imperador II	64.534	-	(29.965)	(11.329)	(23.240)	10.782	1.882
Projeto Imob. Jd.Imperador IX	15.074	2.306	(4.998)	(7.664)	(4.718)	5.744	111
Demais controladas em conjunto imateriais	41.112	4.045	(480)	(27.045)	(17.632)	480	(1.483)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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

30 de junho 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					30/06/2024
	01/01/2024	Aportes (devolução)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Yuny Incorporadora S.A.	25.536	-	86	-	-	25.622
Yuny Zeta Participações Ltda.	17.577	-	143	-	-	17.720
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	2.440	-	1.271	-	-	3.711
Tolstoi Empreendimentos Imob.Ltda..	26.627	-	(576)	-	-	26.051
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	10.491	-	(304)	-	-	10.187
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	2.345	-	7.766	-	-	10.111
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.	2.010	4.503	(4)	-	-	6.509
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.	3.280	2.684	(4)	-	-	5.960
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	(1.384)	-	(158)	-	-	(1.542)
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	(3.209)	-	(481)	-	1	(3.689)
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	(2.646)	-	(1.759)	-	-	(4.405)
Demais investimentos controlados	(776)	-	(6)	-	106	(676)
Yuny Gama Participações Ltda.	30.919	-	4.865	(4.200)	2.400	33.984
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.262	-	1.849	-	-	11.111
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda	2.387	-	28	(1.789)	-	626
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	28.542	-	318	(6.500)	-	22.360
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	9.622	1.166	(786)	-	6	10.008
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	25	-	21	-	1	47
Demais investimentos e SCP's	-	-	(1.238)	-	1.238	-
Total	163.048	8.353	11.031	(12.489)	3.752	173.695
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.028	(412)	-	-	-	21.616
Mais valia de investimento	31.914	-	-	-	(2.259)	29.655
Encargos financeiros	2.762	-	-	-	(1)	2.761
Total	219.752	7.941	11.031	(12.489)	1.494	227.727

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 tratam-se dos resultados das controladas da Yuny Partners até 30 de maio de 2023 quando da incorporação pela Companhia, a qual passou a deter participação direta nestas SPEs.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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					30/06/2024
	01/01/2024	Aportes	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	1.788	-	1.680	-	-	3.468
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	5.702	-	(188)	(1.559)	-	3.955
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda.	127	-	(39)	-	-	88
Parqueven Empreendimentos Imobiliários	878	-	714	-	80	1.672
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários	542	-	9	-	(2)	549
Gafisa SPE 55 S.A.	1.435	-	(4)	-	-	1.431
Yuny Gama Participações Ltda.	30.919	-	4.865	(4.200)	2.400	33.984
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.262	-	1.849	-	-	11.111
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	28.542	-	318	(6.500)	-	22.360
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	2.387	-	28	(1.789)	-	626
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	9.622	1.166	(786)	-	6	10.008
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	25	-	21	-	1	47
Projeto Imob Jd Imperador I	28.421	-	1.962	(2.466)	-	27.917
Projeto Imob Jd Imperador VI	1.118	-	265	(195)	(100)	1.088
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	(3.835)	-	(1.713)	-	-	(5.548)
Resultado SCP	-	-	(1.949)	-	1.949	-
Demais empresas	(910)	-	(370)	-	199	(1.081)
Total	116.023	1.166	6.662	(16.709)	4.533	111.675
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.295	1.277	-	-	-	22.572
Mais valia de investimentos	58.148	-	-	-	-	58.148
Total	195.466	2.443	6.662	(16.709)	4.533	192.395

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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					31/12/2023
	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

30 de junho 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 30/06/2024				
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.	5	1.618	63.824	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	49	-	1.806	(14)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador I	630	-	-	-
Projeto Imobiliário Jd. Imperador VI	2.734	2.203	419	(388)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador V	3.896	2.065	-	(333)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador II	787	19.757	8.678	(231)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador IX	594	2.492	7.469	(101)
Demais controladas em conjunto imateriais	770	-	27.023	(28)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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

30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Circulante				
Capital de giro (a)	16.125	14.108	16.270	16.507
Cédula de crédito bancário - CCB (b)	-	8.898	-	8.898
Debêntures (d)	31.397	33.905	31.397	33.905
Notas comerciais (e), (f) e (g)	24.210	7.569	24.210	7.569
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	3.969	-
Total	71.732	64.480	75.846	66.879
Não circulante				
Capital de giro (a)	7.052	1.646	7.827	2.760
Notas comerciais (e), (f) e (g)	29.240	37.081	68.347	55.762
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	46.176	28.888
	36.292	38.727	122.350	87.410
Total	108.024	103.207	198.196	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 30 de junho de 2024:

	Controladora					Consolidado				
	2024	2025	2026	2027	Total	2024	2025	2026	2027	Total
Capital de giro (a)	8.794	14.383	-	-	23.177	8.938	15.159	-	-	24.097
Financiamento à produção – SFH (c)	-	-	-	-	-	-	42.206	7.939	-	50.145
Debêntures (d)	31.397	-	-	-	31.397	31.397	-	-	-	31.397
Notas comerciais (e), (f) e (g)	12.210	18.740	15.000	7.500	53.450	12.210	19.500	53.347	7.500	92.557
Total	52.401	33.123	15.000	7.500	108.024	52.545	76.865	61.286	7.500	198.196

- (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. Valores quitados em maio de 2024.
- (c) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 9,0%. Não houve custos de transação relevantes na captação destes recursos.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (d) Debênture: destinados, nos termos da regulamentação da CVM, para (i) a aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, bem como para (ii) o reembolso dos pagamentos de despesas incorridas em relação aos empreendimentos imobiliários. O valor unitário das debêntures não será atualizado monetariamente, e os juros remuneratórios sobre o saldo devedor serão de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescido de juros de 3,5% ao ano, calculados desde a primeira data de integralização até a data do efetivo pagamento das debêntures. O valor total foi recebido pela Companhia em fevereiro de 2022, e será quitado em duas parcelas vencendo a primeira em dezembro de 2023 e a segunda em dezembro de 2024. As garantias reais são alienação de cotas e ações de SPE's definidas na escritura de emissão de debêntures.
- (e) Em 19 de abril de 2023, a Companhia concluiu a 1ª emissão de notas comerciais, no montante de R\$ 45.000, equivalente a 45.000 notas comerciais escriturais em duas séries, sendo 27.500 notas comerciais na primeira série e 17.500 notas comerciais da segunda série, com valor nominal unitário de R\$ 1 (um real) cada uma, na data de emissão, para colocação privada, nos termos do termo da emissão, a serem subscritas de forma privada pela securitizadora. Os recursos líquidos obtidos por meio da operação serão utilizados integral e exclusivamente para o custeio de despesas imobiliárias, diretamente à aquisição, construção dos empreendimentos já lançados ou em processo de lançamentos. O vencimento será em 05 de maio de 2027.
- (f) Em 29 de setembro de 2023, a Companhia emitiu duas notas comerciais nas controladas Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda. e Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda., no montante total de R\$ 120.000, equivalente a 120.000 notas comerciais escriturais em duas séries, sendo uma para cada empresa, dividido das seguintes formas: o montante de 54.000 notas comerciais na empresa Yuny Projeto Imobiliário 30, sendo 18.000 na 1ª emissão e o restante na 2ª emissão, e 66.000 notas comerciais da empresa Yuny Projeto Imobiliário 28, sendo 25.000 na 1ª emissão e o restante na 2ª emissão. As emissões têm valor nominal unitário de R\$ 1 (um real) cada uma, na data de emissão, para colocação privada, nos termos do termo da emissão, a serem subscritas de forma privada pela securitizadora. Os recursos líquidos obtidos por meio da operação serão utilizados para o financiamento da obra referente a construção de dois projetos (um em cada empresa), bem como custeio de despesas imobiliárias e construção dos empreendimentos já lançados. Os valores captados nesta emissão serão liberados para as empresas subsidiárias quando da evolução da obra. O vencimento será em 13 de setembro de 2027. O saldo do valor nominal das notas comerciais terá juros remuneratórios equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias de depósitos interfinanceiros (DI) de um dia, expressa na forma percentual ao ano + um spread de 4,20% ao ano.
- (g) Em 13 de junho de 2024, a Companhia emitiu uma Nota Comercial, no montante total de R\$ 9.000, equivalente a 9.000 notas comerciais escriturais em uma única 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 para custear gastos na empresa Projeto Imobiliário Jardins I, cujo a operação possui prazo de conclusão em 21 de setembro de 2024, conforme Nota Explicativa 26. O vencimento da Nota Comercial será em 25 de junho de 2025 e 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 6% ao ano.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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

30 de junho de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos--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 30 de junho de 2024, a Companhia não estava adimplente com a cláusula do *covenant* (iii), contudo o saldo está apresentado no curto prazo, considerando o fluxo contratual de vencimentos.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 30 de junho de 2024, a Companhia não estava adimplente com a cláusula do *covenant* (iii). Companhia, em 28 de junho 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

30 de junho 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 III

Em 13 de junho de 2024, a Companhia efetuou a emissão de notas comerciais no montante de R\$ 9.000, através da emissão de 9.000 notas comerciais em séries única, com garantia real, no valor unitário de R\$ 1.000, com vencimento para o dia 25 de junho de 2025. Sobre o saldo devedor, do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6% ao ano, base 252 Dias Úteis, desde a primeira data de integralização ou desde a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Vencimento antecipado

As notas comerciais e todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia o saldo devedor do Valor Unitário das notas comerciais, e acrescidas da Remuneração das notas comerciais, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização das notas comerciais ou da data de pagamento da remuneração das notas comerciais imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos do documento da operação. Além disso, poderão ser considerados como vencimentos antecipados não automáticos quando a Companhia contituir eventos de inadimplência, onde acarretará o vencimento antecipado não automáticos das obrigações decorrentes das notas comerciais, independente do aviso ou notificação, seja judicial ou extrajudicial. Os eventos de inadimplemento são:

- a) Inadimplemento pela Companhia ou seu fiadores, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo da Emissão;
- b) Invalidade, nulidade, inexecução ou ineficácia do Termo de Emissão;
- c) Rescisão, resílio ou extinção do Termo de Emissão;
- d) Controladas, coligadas, sociedade sobre controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar ou cancelar o Termo de Emissão;
- e) Cessão, promessa ou qualquer outra forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia de qualquer uma de suas obrigações;

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 III--Continuação

Vencimento Antecipado--Continuação

- f) Liquidação, dissolução total ou parcial, ou extinção da Companhia ou da empresa investida descrita no Termo de emissão;
- g) Pedido de falência da Companhia ou da empresa investida descrita no termo de emissão;
- h) Falecimento, declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou insolvência de qualquer um dos fiadores pessoas físicas;
- i) Não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa e arbitral;
- j) Distribuição e/ou pagamento de lucros, dividendos aos sócios e/ou a qualquer forma de distribuição de caixa, pela empresa investida mencionada no Termo de Emissão, em descumprimento de pagamentos de dividendos permitidos no contrato de cessão;
- k) Interrupção de atividades;
- l) Fusão, cisão ou incorporação;

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

As movimentações dos empréstimos e financiamentos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldos em 1º de janeiro	103.207	123.718	154.289	148.562
Novos empréstimos	25.500	59.939	71.984	118.648
Amortização de principal	(25.043)	(85.128)	(34.204)	(114.842)
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	10.397	20.068	16.634	24.651
Juros pagos	(6.037)	(15.390)	(10.507)	(22.730)
Saldos em 31 de dezembro	108.024	103.207	198.196	154.289

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

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 as bases contábil e fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota Explicativa 2.1).

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.682	1.073
PIS e COFINS	2.587	1.595
	4.269	2.668
Circulante	979	1.522
Não circulante	3.290	1.146

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

O valor do imposto de renda diferido passivo em 30 de junho 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.

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(6.682)	(11)	(6.878)	3.513
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	2.272	4	2.339	(1.194)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	3.751	5.040	2.265	5.987
Créditos fiscais sobre prejuízo fiscal e base negativa não reconhecidos no período	(5.255)	(5.044)	(4.686)	(4.873)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(1.265)	(1.175)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	768	-	(1.347)	(1.255)
Alíquota efetiva	11%	-	20%	(36%)

A Companhia, em 30 de junho de 2024, possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de R\$ 99.285 na controladora (R\$ 85.117 em 30 junho de 2023) e de R\$ 135.751 no consolidado (R\$ 125.417 em 30 de junho 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 períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023.

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Antecipações de parcelas dos clientes (em construção)	22.446	27.418
Total	22.446	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 junho de 2025. Não houve nenhum lançamento no primeiro semestre de 2024.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023
Circulante	10.658	6.324
Não circulante	32.963	48.007
Total	43.621	54.331

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

	Saldo	
	30/06/2024	31/12/2023
2025	31.254	47.452
2026	1.709	555
	32.963	48.007

Durante o primeiro semestre de 2024 não houve nenhum valor contabilizado ou reconhecido a título de permuta física.

O valor de R\$ 43.621 em 30 de junho de 2024 refere-se à 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	
	30/06/2024	31/12/2023
Consórcio Esquina Jardyn	60.634	59.843
Consórcio Camino Alto da Boa Vista	23.591	23.070
Total	84.225	82.913
Circulante	26.265	24.874
Não circulante	57.960	58.039

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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)	674	1.324
Saldo em 31 de dezembro	4.789	4.115
Circulante	242	193
Não circulante	4.547	3.922

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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\$ 2.348 em 30 de junho 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\$ 2.348 em 30 de junho 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\$ 6.606 foi constituída nessas entidades em 30 de junho 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

30 de junho de 2024

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

14. Provisões--Continuação

- d) Informações relevantes de processos ativos e passivos 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 30 de junho 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

30 de junho 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	30/06/2024	30/06/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	470.751	372.383
Permutas	1.823	6.977
(a) Receita de Vendas Contratadas	472.574	379.360
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	351.317	214.447
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	121.257	164.913
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(376.867)	(290.404)
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	281.819	163.095
(c) Encargos financeiros apropriados	4.393	867
Custo de construção+ encargos (b+c)	286.212	163.962
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	(90.655)	(126.442)
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)		
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar	75%	56%
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		
Custo Incorrido líquido	(176.933)	(289.536)
(b) Custo de construção Incorridos	113.766	163.095
Encargos financeiros apropriados	955	868
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	(62.212)	(125.573)

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 (em milhares)	%	30/06/2024 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\$ 6.093 em 30 de junho de 2024 (R\$ 12.003 em 31 de dezembro de 2023).

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 30 de junho 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 é que esses valores sejam convertidos em ações da Companhia e integralizados ao capital social durante o exercício de 2024.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

17. Receita operacional líquida

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024	01/04/2023	01/01/2024	01/01/2023	01/04/2024	01/04/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receita de imóveis vendidos	-	-	-	-	56.994	45.983	124.835	79.351
Distratos efetivos de imóveis vendidos	-	-	-	-	(1.175)	-	(5.121)	(8.507)
Constituição de provisão para distratos	-	-	-	-	(4.303)	(1.151)	(4.249)	(1.383)
Constituição (reversão) de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	37	(366)	315	(443)
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(1.272)	536	(2.636)	412
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	-	-	-	-	(882)	(895)	(2.164)	(1.364)
Receita de indenização por distrato	-	-	-	-	593	(1.967)	800	1.010
	-	-	-	-	49.992	42.140	111.780	69.076
Receita de serviços prestados	2.527	1.498	4.572	3.431	2.739	1.837	5.221	4.019
Impostos sobre serviços prestados	(251)	(166)	(434)	(212)	(271)	(193)	(482)	(258)
	2.276	1.332	4.138	3.219	2.468	1.644	4.739	3.761
Receita operacional líquida	2.276	1.332	4.138	3.219	52.460	43.784	116.519	72.837

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023
Despesas por função:								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(221)	-	(221)	-	(42.985)	(34.150)	(100.272)	(54.208)
Despesas gerais e administrativas	(5.114)	(4.661)	(9.952)	(11.818)	(6.992)	(6.765)	(12.810)	(15.838)
Despesas comerciais	-	(79)	-	(180)	(2.228)	(4.791)	(4.993)	(9.157)
	(5.335)	(4.740)	(10.173)	(11.998)	(52.205)	(45.706)	(118.075)	(79.203)
Custos dos imóveis vendidos:								
Custos com imóveis	-	-	-	-	(43.100)	(33.583)	(98.175)	(52.155)
Custos dos serviços prestados	(221)	-	(221)	-	(221)	-	(221)	-
Custo com garantia de obra	-	-	-	-	(133)	(478)	(674)	(722)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	469	(89)	(1.202)	(1.331)
	(221)	-	(221)	-	(42.985)	(34.150)	(100.272)	(54.208)
Despesas gerais e administrativas:								
Pessoal	(1.783)	(2.320)	(4.660)	(7.301)	(1.915)	(2.896)	(5.235)	(8.289)
Remuneração de administradores	(370)	(90)	(407)	(180)	(366)	(233)	(407)	(469)
Serviços de terceiros	(2.074)	(1.562)	(3.440)	(2.711)	(3.257)	(2.337)	(4.723)	(4.143)
Aluguel e condomínio	(144)	(142)	(271)	(283)	(192)	(173)	(392)	(477)
Tributárias	(226)	(66)	(247)	(228)	-	(29)	(223)	(299)
Depreciação e amortização	(375)	(335)	(751)	(672)	(413)	(1.000)	(826)	(1.427)
Outras despesas gerais e administrativas	(142)	(146)	(176)	(443)	(849)	(97)	(1.004)	(734)
	(5.114)	(4.661)	(9.952)	(11.818)	(6.992)	(6.765)	(12.810)	(15.838)
Despesas comerciais:								
Despesas com propaganda e publicidade	-	(79)	-	(180)	(436)	(596)	(508)	(2.036)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(497)	(1.894)	(996)	(3.942)
Comissão sobre vendas	-	-	-	-	(1.089)	(1.523)	(3.076)	(2.271)
Outras despesas comerciais	-	-	-	-	(206)	(778)	(413)	(908)
	-	(79)	-	(180)	(2.228)	(4.791)	(4.993)	(9.157)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

19. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Amortização da mais valia na participação societária (i)	-	-	(2.258)	-	-	-	-	-
Resultado com investimentos (Nota 5(iii))	-	4.510	-	4.510	85	5.945	85	4.128
Despesas com demandas judiciais	-	-	-	-	(686)	101	(1.376)	(108)
Outras	-	1	-	-	(5)	(117)	-	(117)
Total	-	4.511	(2.258)	4.510	(606)	5.929	(1.291)	3.903

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

20. Resultado financeiro

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
<u>Receitas financeiras</u>								
Receita de aplicação financeiras	42	53	153	88	108	55	278	118
Outras receitas financeiras	-	216	-	218	-	337	112	349
Variação monetária e juros	-	-	-	-	108	(250)	108	(231)
	42	269	153	306	216	142	498	236
<u>Despesas financeiras</u>								
Juros sobre empréstimos (i)	(2.983)	(5.386)	(8.708)	(10.417)	(4.400)	(5.535)	(10.540)	(10.861)
Despesas bancárias	(356)	62	(415)	(1)	161	(158)	(102)	(401)
Outras despesas financeiras	(289)	(246)	(450)	(453)	-	(401)	(549)	(608)
	(3.628)	(5.570)	(9.573)	(10.871)	(4.239)	(6.094)	(11.191)	(11.870)
Resultado financeiro	(3.586)	(5.301)	(9.420)	(10.565)	(4.023)	(5.952)	(10.693)	(11.634)

(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

30 de junho 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

30 de junho 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 julho 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	5,20%	7,80%	10,40%	13,00%	15,60%
INCC	1,40%	2,10%	2,80%	3,50%	4,20%
TR	0,55%	0,83%	1,10%	1,38%	1,65%

Consolidado						
Ativos e passivos líquidos	Saldo em 30/06/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(143.978)	(7.487)	(11.230)	(14.974)	(18.717)	(22.461)
INCC	87.207	1.221	1.831	2.442	3.052	3.663
TR	(50.145)	(276)	(414)	(552)	(689)	(827)
Total	(106.916)	(6.542)	(9.813)	(13.084)	(16.354)	(19.625)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

d) 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 30/06/2024	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito (Notas 3.1)	9.965	4.073	-	-	5.892
Caixa restrito (3.2)	17.456	-	-	-	17.456
Contas a receber (Nota 4)	130.828	-	130.828	-	-
Outras contas a receber (Nota 5)	15.465	-	-	-	15.465
Partes relacionadas (Nota 7.a)	5.840	-	-	-	5.840
Total dos ativos com riscos financeiros	179.554	4.073	130.828	-	44.653
Fornecedores	(16.467)	-	-	-	(16.467)
Empréstimos (Nota 9)	(198.196)	(148.051)	-	(50.145)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(43.621)	-	(43.621)	-	-
Adiantamento de clientes (Nota 11)	(22.446)	-	-	-	(22.446)
Passivo de arrendamento	(5.914)	-	-	-	(5.914)
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(13.996)	-	-	-	(13.996)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	(33.544)	-	-	-	(33.544)
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	(84.225)	-	-	-	(84.225)
Total dos passivos com riscos financeiros	(418.409)	(148.051)	(43.621)	(50.145)	(176.592)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	(238.855)	(143.978)	87.207	(50.145)	(131.939)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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	131.178	1.514	91.719	-	37.945
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	(373.160)	(125.401)	(54.331)	(28.888)	(164.540)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	(241.982)	(123.887)	37.388	(28.888)	(126.595)

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho 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

30 de junho de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuaçãod) Análise de sensibilidade--Continuação*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação*Esses tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

Controladora

	Nível da hierarquia	30/06/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2	<u>229</u>	<u>6.587</u>

Consolidado

	Nível da hierarquia	30/06/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito	2	<u>9.965</u>	<u>12.848</u>

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 de acordo com as informações da controladora e consolidado, podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	108.024	103.207	198.196	154.289
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(229)	(6.587)	(9.965)	(12.848)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(2.473)	(2.473)	(17.456)	(11.179)
Dívida líquida	105.322	94.147	170.775	130.262
Total do patrimônio líquido	57.975	63.889	87.808	102.126
Endividamento - %	182%	147%	194%	128%

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora

	30/06/2024		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)	-	229	-	6.587
Caixa restrito (Nota 3.2)	2.473	-	2.473	-
Partes relacionadas (Nota 7.a)	30.858	-	21.094	-
Outros ativos	9.142	-	1.605	-
Fornecedores	(420)	-	(278)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(108.024)	-	(103.207)	-
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(64.882)	-	(50.626)	-
Passivo de arrendamento	(5.653)	-	(6.416)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (nota 7.c)	(27.438)	-	(20.398)	-

Consolidado

	30/06/2024		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)	-	9.965	-	12.848
Caixa restrito (Nota 3.2)	17.456	-	11.179	-
Contas a receber (Nota 4)	130.828	-	91.719	-
Outras contas a receber (Nota 5)	15.465	-	8.825	-
Partes relacionadas (Nota 7.a)	5.840	-	6.607	-
Fornecedores	(16.467)	-	(11.251)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(198.196)	-	(154.289)	-
Passivo de arrendamento	(5.914)	-	(6.425)	-
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(22.446)	-	(27.418)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(43.621)	-	(54.331)	-
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(13.996)	-	(10.629)	-
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	(84.225)	-	(82.913)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	(33.544)	-	(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. Em 30 de junho de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho 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 30 de junho de 2024	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	420	-	-	420
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	71.732	36.292	-	108.024
Passivo de arrendamento	1.028	4.625	-	5.653
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	27.438	-	27.438
	73.180	68.355	-	141.535

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 30 de junho de 2024	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	16.467	-	-	16.467
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	75.846	122.350	-	198.196
Passivo de arrendamento	1.141	4.773	-	5.914
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	10.658	32.963	-	43.621
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	6.106	27.438	-	33.544
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	26.265	57.960	-	84.225
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	22.446	-	-	22.446
	158.929	245.484	-	404.413

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

30 de junho 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 30 de junho 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.

Aquisição de ativos relevantes

A Companhia, em 21 de junho de 2024, iniciou o processo de aquisição de 100% das quotas da SPE Projeto Imobiliário Jardins I, pelo montante de R\$ 110.000. Foi realizada uma operação de mercado de capitais para antecipar o fluxo ao vendedor e, em contrapartida, será pago via permuta financeira um percentual do VGV até o vencimento da operação em 25 de julho de 2030. A SPE Projeto Imobiliário Jardins I possui como um único ativo, um terreno na Alameda Lorena, no bairro do Jardins em São Paulo, o qual será desenvolvido um empreendimento residencial. Nessa transação, foram dados como garantia o imóvel e as quotas da SPE Projeto Imobiliário Jardins I. A previsão de conclusão desta transação, de acordo com as diligências, é 21 de setembro de 2024.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho 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:

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2024

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

23. Seguros--Continuação

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores--Continuação

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (i)	550.513
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	45.000
Total	595.513

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

24. Lucro (prejuízo) por ação

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

Descrição	01/04/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023
Lucro (prejuízo) do trimestre atribuível aos acionistas da Companhia	(3.469)	6.712
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	41.142	40.729
Lucro básico e diluído por ação – Em reais (R\$)	(0,079)	0,165

Descrição	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023
Prejuízo do período atribuível aos acionistas da Companhia	(5.914)	(11)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	41.142	40.729
Lucro básico e diluído por ação – Em reais (R\$)	(0,144)	(0,00)

25. Transações que não afetam caixa

Para o período findo em 30 de junho 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:

- Atualização financeira de contas a pagar referente a terrenistas capitalizados nos estoques no montante de R\$ 2.191.

Aumento na rubrica de empréstimos e financiamentos devido a liberação do CRI na investida Yuny Projeto Imobiliário 30, no montante de R\$ 21.033. Este valor ainda se encontra em poder da Securitizadora e será repassado para a SPE no terceiro trimestre de 2024.

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 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 da 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 seis meses findo em 30 de junho 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 agosto 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 30 de junho de 2024.

São Paulo, 15 de agosto 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 30 de junho de 2024.

São Paulo, 15 de agosto de 2024.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente

Filipe Guilherme Feliciano Soares
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores