

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 30/09/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	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 30/09/2024	16
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
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 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	385.180	266.255
1.01	Ativo Circulante	38.640	31.759
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.630	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	236	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.301	22.699
1.01.08.03	Outros	33.301	22.699
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	31.658	21.094
1.01.08.03.02	Outros ativos	1.643	1.605
1.02	Ativo Não Circulante	346.540	234.496
1.02.02	Investimentos	340.938	227.767
1.02.03	Imobilizado	5.602	6.729
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	4.916	5.922
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	686	807

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	385.180	266.255
2.01	Passivo Circulante	121.792	103.063
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.458	1.461
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.458	1.461
2.01.02	Fornecedores	647	278
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	647	278
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	70.702	64.480
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	70.702	64.480
2.01.05	Outras Obrigações	48.985	36.844
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	47.795	34.769
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	47.795	34.769
2.01.05.02	Outros	1.190	2.075
2.01.05.02.05	Outros passivos	128	1.114
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	1.062	961
2.02	Passivo Não Circulante	205.510	99.303
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	33.548	38.727
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	33.548	38.727
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	33.548	38.727
2.02.02	Outras Obrigações	148.361	41.710
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	24.476	15.857
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	24.476	15.857
2.02.02.02	Outros	123.885	25.853
2.02.02.02.03	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	29.538	20.398
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de cotas	89.992	0
2.02.02.02.05	Passivo de arrendamento	4.347	5.455
2.02.02.02.06	Outros Passivos	8	0
2.02.03	Tributos Diferidos	10.083	10.851
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.083	10.851
2.02.04	Provisões	13.518	8.015
2.02.04.02	Outras Provisões	13.518	8.015
2.02.04.02.04	Provisões para perdas com investimentos	13.518	8.015
2.03	Patrimônio Líquido	57.878	63.889
2.03.01	Capital Social Realizado	41.975	41.975
2.03.02	Reservas de Capital	36.850	26.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	36.850	26.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.947	-4.086

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.955	6.093	1.916	5.135
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-133	-354	0	0
3.03	Resultado Bruto	1.822	5.739	1.916	5.135
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.501	-10.680	1.614	8.949
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-75	-255
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.737	-14.689	-5.678	-17.496
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10	-2.268	-1.022	3.488
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.754	6.277	8.389	23.212
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.679	-4.941	3.530	14.084
3.06	Resultado Financeiro	-3.268	-12.688	-4.769	-15.334
3.06.01	Receitas Financeiras	25	178	246	552
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.293	-12.866	-5.015	-15.886
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.947	-17.629	-1.239	-1.250
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	768	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.947	-16.861	-1.239	-1.250
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.947	-16.861	-1.239	-1.250
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,266	-0,41	-0,03	-0,03
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,266	-0,41	-0,03	-0,03

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.947	-16.861	-1.239	-1.250
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.947	-16.861	-1.239	-1.250

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.329	-17.810
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.907	-3.231
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição socia	-17.629	-1.250
6.01.01.02	Equivalência patrimonial	-6.277	-23.212
6.01.01.03	Resultado de venda de investimentos	0	3.488
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	13.292	15.358
6.01.01.06	Amortização da mais valia de ativos	2.258	0
6.01.01.07	Outros ajustes	0	1.022
6.01.01.09	Depreciação e amortização	1.127	1.089
6.01.01.11	Juros sobre passivo de arrendamento	322	274
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.578	-14.579
6.01.02.01	Contas a receber	-236	-19
6.01.02.03	Fornecedores	369	318
6.01.02.04	Obrigações trabalhistas e tributárias	-3	1.900
6.01.02.05	Conta corrente parceiros nos empreendimentos	9.140	0
6.01.02.06	Outros passivos	0	1
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-6.654	-11.793
6.01.02.09	Caixo restrito	0	-2.473
6.01.02.10	Outros	-38	-2.513
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.877	10.262
6.02.01	Integralização de capital em controlada e investidas	-27.257	-15.006
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-266	-11.293
6.02.04	Dividendos recebidos	15.756	12.599
6.02.05	Partes relacionadas	7.769	24.733
6.02.06	(Aquisição) Baixa de imobilizado e intangível	121	-771
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.249	218
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-39.664	-70.945
6.03.03	Empréstimos e financiamentos	34.069	52.493
6.03.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	10.850	20.000
6.03.06	Amortização de passivo de arrendamento	-1.006	-1.330
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.957	-7.330
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.587	12.905
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.630	5.575

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	10.850	0	0	0	10.850
5.04.08	AFAC	0	10.850	0	0	0	10.850
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-16.861	0	-16.861
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-16.861	0	-16.861
5.05.02.07	Prejuízo Líquido do período	0	0	0	-16.861	0	-16.861
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	36.850	0	-20.947	0	57.878

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	20.000	0	0	0	21.246
5.04.01	Aumentos de Capital	0	20.000	0	0	0	20.000
5.04.08	Integralização de Capital	1.246	0	0	0	0	1.246
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.250	0	-1.250
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.250	0	-1.250
5.05.02.06	Prejuízo Líquido do Período	0	0	0	-1.250	0	-1.250
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	26.000	0	-5.361	0	62.614

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 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	6.696	5.632
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.369	-17.231
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-354	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.015	-17.231
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.673	-11.599
7.04	Retenções	-1.127	-1.089
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.127	-1.089
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.800	-12.688
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.187	27.252
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.277	23.212
7.06.02	Receitas Financeiras	178	552
7.06.03	Outros	-2.268	3.488
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.613	14.564
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.613	14.564
7.08.01	Pessoal	2.246	1.118
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.006	488
7.08.01.02	Benefícios	988	630
7.08.01.03	F.G.T.S.	252	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-320	-265
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.322	14.961
7.08.03.01	Juros	10.322	14.961
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-16.861	-1.250
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-16.861	-1.250

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	656.447	504.246
1.01	Ativo Circulante	428.283	253.092
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.021	12.848
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.950	11.179
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	10.950	11.179
1.01.02.01.03	Caixa Restrito	10.950	11.179
1.01.03	Contas a Receber	140.060	47.953
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	140.060	47.953
1.01.04	Estoques	257.500	166.029
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.752	15.083
1.01.08.03	Outros	12.752	15.083
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	5.434	6.258
1.01.08.03.02	Outros Ativos	7.318	8.825
1.02	Ativo Não Circulante	228.164	251.154
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	19.565	44.115
1.02.01.04	Contas a Receber	19.308	43.766
1.02.01.04.03	Contas a receber	19.308	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	202.176	200.211
1.02.02.01	Participações Societárias	202.176	200.211
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	202.176	200.211
1.02.03	Imobilizado	6.423	6.828
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.507	897
1.02.03.01.01	Imobilizado	1.507	897
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	4.916	5.931

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	656.447	504.246
2.01	Passivo Circulante	189.242	160.615
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.871	3.366
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.871	3.366
2.01.02	Fornecedores	14.726	11.251
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.726	11.251
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.850	1.522
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.850	1.522
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	4.850	1.522
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	76.800	66.879
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	76.800	66.879
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	76.800	66.879
2.01.05	Outras Obrigações	89.761	77.404
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	19.740	10.629
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	19.740	10.629
2.01.05.02	Outros	70.021	66.775
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de terrenos	19.458	6.324
2.01.05.02.05	Outros passivos	1.495	1.683
2.01.05.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.514	5.506
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes	17.792	27.418
2.01.05.02.08	Contas correntes com consórcios	25.700	24.874
2.01.05.02.09	Passivo de arrendamento	1.062	970
2.01.06	Provisões	234	193
2.01.06.02	Outras Provisões	234	193
2.01.06.02.04	Provisão de garantia de obra	234	193
2.02	Passivo Não Circulante	389.640	241.505
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	138.694	87.410
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	138.694	87.410
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	138.694	87.410
2.02.02	Outras Obrigações	230.146	133.431
2.02.02.02	Outros	230.146	133.431
2.02.02.02.03	Demandas judiciais	1.727	1.532
2.02.02.02.05	Contas correntes com consórcios	57.469	58.039
2.02.02.02.06	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	47.573	20.398
2.02.02.02.07	Contas a pagar por aquisição de terrenos	119.022	48.007
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	4.347	5.455
2.02.02.02.09	Outros passivos	8	0
2.02.03	Tributos Diferidos	10.753	11.997
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.753	11.997
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	670	1.146
2.02.03.01.02	Tributos diferidos	10.083	10.851
2.02.04	Provisões	10.047	8.667
2.02.04.02	Outras Provisões	10.047	8.667
2.02.04.02.04	Provisão de garantia de obra	5.084	3.922
2.02.04.02.05	Provisões para perdas com investimentos	4.963	4.745

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	77.565	102.126
2.03.01	Capital Social Realizado	41.975	41.975
2.03.02	Reservas de Capital	36.850	26.000
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	36.850	26.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.947	-4.086
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	19.687	38.237

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	63.577	180.096	68.271	141.108
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-65.003	-165.275	-53.861	-108.069
3.03	Resultado Bruto	-1.426	14.821	14.410	33.039
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.744	-22.176	-7.875	-11.357
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.372	-7.365	-6.159	-15.316
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.226	-19.036	-7.332	-23.170
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	607	-684	-1.207	2.696
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.753	4.909	6.823	24.433
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-11.170	-7.355	6.535	21.682
3.06	Resultado Financeiro	-4.251	-14.944	-5.252	-16.886
3.06.01	Receitas Financeiras	195	693	523	759
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.446	-15.637	-5.775	-17.645
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-15.421	-22.299	1.283	4.796
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.114	-2.461	-1.214	-2.469
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-16.535	-24.760	69	2.327
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-16.535	-24.760	69	2.327
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.947	-16.861	-1.239	-1.250
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-5.588	-7.899	1.308	3.577

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-16.535	-24.760	69	2.327
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-16.535	-24.760	69	2.327
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.947	-16.861	-1.239	-1.250
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-5.588	-7.899	1.308	3.577

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-63.199	-30.551
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	14.574	4.909
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-22.299	4.796
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.243	1.878
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-4.909	-24.433
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	1.203	1.289
6.01.01.05	Resultados de venda de investimentos	-76	4.510
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de recebíveis	6.417	-363
6.01.01.07	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	861	392
6.01.01.08	Provisão para distrato	-628	-2.768
6.01.01.09	Juros sobre passivo de arrendamento	322	401
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	27.251	17.311
6.01.01.12	Amortização de mais valia de ativos	4.429	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	760	595
6.01.01.14	Outros ajustes	0	1.301
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-77.773	-35.460
6.01.02.01	Contas a receber	-74.299	-17.171
6.01.02.02	Estoques	-5.908	5.330
6.01.02.03	Outros ativos	1.507	-4.030
6.01.02.06	Fornecedores	3.475	6.754
6.01.02.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	-495	56
6.01.02.08	Conta corrente parceiros nos empreendimentos	26.183	4.567
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-5.843	-6.262
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-9.626	-2.721
6.01.02.11	Outros passivos	-180	843
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-11.201	-17.155
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.871	-1.161
6.01.02.15	Contas correntes com consórcios	256	-3.899
6.01.02.16	Caixa restrito	229	-611
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	13.119	11.343
6.02.01	Integralização de capital em controlada e investidas	-9.285	-12.381
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	-5.740	-1.393
6.02.05	Dividendos recebidos	21.882	14.529
6.02.06	Aquisição de imobilizado e intangível	-610	-460
6.02.07	Partes Relacionadas	6.872	11.048
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	44.253	4.840
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-62.019	-92.451
6.03.02	Captção de empréstimos e financiamentos	107.174	84.453
6.03.05	Amortização de passivo de arrendamento	-1.101	-1.400
6.03.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	10.850	20.000
6.03.09	Dividendos pagos	-10.651	-5.762
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.827	-14.368
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.848	24.734
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.021	10.366

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	10.850	0	0	0	10.850	-10.651	199
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-10.651	-10.651
5.04.08	AFAC	0	10.850	0	0	0	10.850	0	10.850
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-16.861	0	-16.861	-7.899	-24.760
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-16.861	0	-16.861	-7.899	-24.760
5.05.02.06	Prejuízo líquido do período	0	0	0	-16.861	0	-16.861	-7.899	-24.760
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	36.850	0	-20.947	0	57.878	19.687	77.565

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	20.000	0	0	0	21.246	-5.762	15.484
5.04.01	Aumentos de Capital	1.246	20.000	0	0	0	1.246	0	1.246
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-5.762	-5.762
5.04.08	AFAC	0	0	0	0	0	20.000	0	20.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.250	0	-1.250	3.577	2.327
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.250	0	-1.250	3.577	2.327
5.05.02.06	Prejuízo Líquido do Período	0	0	0	-1.250	0	-1.250	3.577	2.327
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	41.975	26.000	0	-5.361	0	62.614	42.882	105.496

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 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	193.187	151.531
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.038	6.717
7.01.02	Outras Receitas	185.149	144.814
7.01.02.01	Receitas	184.263	142.398
7.01.02.02	Outras Receitas	886	2.416
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-196.195	-147.113
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-169.702	-108.069
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-26.493	-39.044
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.008	4.418
7.04	Retenções	-1.243	-1.878
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.243	-1.878
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.251	2.540
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.918	27.888
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.909	24.433
7.06.02	Receitas Financeiras	693	759
7.06.03	Outros	-684	2.696
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	667	30.428
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	667	30.428
7.08.01	Pessoal	11.137	12.724
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.938	9.966
7.08.01.02	Benefícios	1.800	1.892
7.08.01.03	F.G.T.S.	399	866
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-825	-359
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	15.115	15.736
7.08.03.01	Juros	15.115	15.736
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-24.760	2.327
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-16.861	-1.250
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-7.899	3.577

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração – 3T24

Os anos pós-pandemia foram desafiadores para o setor imobiliário. Desde 2020, o custo de construção aumentou 47% e os juros no Brasil aumentaram de 2% para 11,25% a.a. Em virtude desse cenário, o resultado esperado dos projetos em desenvolvimento ou em fase de lançamento sofreram deterioração, tanto pelo aumento no custo de construção, bem como pelo aumento das despesas de financiamento contratados para aquisição dos terrenos ou para a construção dos empreendimentos.

Como resultado, a Yuny está no final de um ciclo de entregas com piores margens e absorvendo um custo de financiamento elevado, que será liquidado com a entrega dos projetos e repasse da carteira de clientes aos bancos. Hoje, a estratégia da Yuny está suportada por quatro pilares:

- I) Desalavancagem da Yuny Holding S/A. Nos próximos doze meses entregaremos aproximadamente 90% dos empreendimentos em construção. Utilizaremos o repasse da carteira de clientes e a venda do estoque remanescente, para quitar a maior parte das dívidas contratadas pela Yuny;
- II) Recomposição das margens brutas, sendo mais conservadores nas viabilidades para a aquisição de novos terrenos para futuros lançamentos, priorizando margens e resultados saudáveis e que remunerem o capital investido de forma apropriada;
- III) Redução das despesas administrativas, ajustando o tamanho da estrutura da Yuny às taxas de administração cobradas dos sócios nos projetos em desenvolvimento;
- IV) Parcerias estratégicas que viabilizem o desenvolvimento de um *pipeline* mais robusto de novos lançamentos.

Importante destacar que, a totalidade dos nossos empreendimentos já lançados possuem financiamento à construção contratado, nos dando segurança de disponibilidade dos recursos necessários para a entrega destes projetos, respeitando o prazo de entrega com os nossos clientes e o alto padrão de qualidade da Yuny, reforçando assim nossa marca e credibilidade construídas ao longo dos últimos 28 anos. Além disto, os projetos em andamento estão bem comercializados, num percentual médio de aproximadamente 80% vendido. Atualmente nosso estoque concluído está abaixo de 10%, níveis saudáveis e que demonstram a liquidez dos nossos produtos.

Portanto, temos a confiança que estamos no caminho correto para voltarmos a crescer de forma sustentável e com a rentabilidade adequada.

Comentário do Desempenho

Comentários dos Resultados

Os aumentos nos custos de construção incorridos desde a aquisição dos terrenos para a incorporação dos empreendimentos atualmente em construção, fizeram com que a margem bruta desta safra de projetos ficasse prejudicada, representando 8,2% nos 9M24 e -2,2% no 3T24.

Portanto, o resultado bruto dos empreendimentos controlados pela Yuny, que totalizou R\$14,8 milhões nos 9M24 (redução de 55% versus mesmo período de 2023), não foi suficiente para absorver as despesas comerciais e administrativas da Companhia, gerando um prejuízo operacional de R\$7 milhões no ano e R\$11 milhões no trimestre.

O resultado financeiro líquido foi negativo de R\$14,9 milhões no ano e de R\$4,3 milhões no trimestre, e o prejuízo líquido reportado foi de R\$16,9 milhões nos 9M24 e R\$10,9 milhões no trimestre.

Para os próximos trimestres, temos uma geração de caixa robusta projetada e utilizaremos estes recursos para a desalavancagem da Yuny e reinvestimento na nova safra de projetos, onde esperamos margens saudáveis e retornos adequados ao investimento de capital.

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. Informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. foram contratados em 2024 para os serviços de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2024, e também, das informações trimestrais individuais e consolidadas referente aos trimestres de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2024 da Companhia.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro 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	-	(44)
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 setembro 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 12 de novembro 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 das notas comerciais, conforme Nota Explicativa 9.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro de 2024, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R\$ 83.152 (R\$ 71.304 negativo em 31 de dezembro de 2023). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 239.041 em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro 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 trata 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 setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa	1	-	5	5
Conta corrente bancária	1.043	5.810	4.075	11.329
Aplicações financeiras	1.586	777	2.941	1.514
	2.630	6.587	7.021	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Repasse de financiamento (i)	-	-	157	2.021
Fundo de caixa – CRI e notas comerciais (ii)	2.473	2.473	10.793	9.158
	2.473	2.473	10.950	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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber de unidades imobiliárias em construção	173.568	99.486
Ajuste a valor presente (AVP)	(12.221)	(5.804)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.787)	(926)
Provisão para distrato de clientes	(440)	(1.068)
Outras contas a receber	248	31
	159.368	91.719
Circulante	140.060	47.953
Não circulante	19.308	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 8,27% a.a. para 30 de setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023
Vencidas		
Vencidas de 1 a 360 dias	3.043	3.664
A vencer – Circulante		
2024	15.977	44.289
2025	121.040	-
A vencer – Não circulante		
2025	19.132	42.373
2026	176	441
2027	-	313
2028	-	639
Total da carteira	159.368	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 setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(1.068)	(3.561)
(Provisão) reversão do período (exercício)	628	2.493
Saldo final	(440)	(1.068)

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(926)	-
(Provisão) reversão do período (exercício)	(861)	(926)
Saldo final	(1.787)	(926)

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(5.804)	(6.612)
Reversão (provisão) do período (exercício)	(6.417)	808
Saldo final	(12.221)	(5.804)

5. Outras contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Comissão de vendas (iv)	-	-	1.722	2.878
Adiantamento a fornecedores	13	-	320	304
Empréstimos concedidos (i)	313	313	313	313
Venda de participação (iii)	-	-	-	357
Seguros a apropriar (ii)	-	-	1.075	1.504
Impostos a recuperar	1.317	916	2.626	2.207
Outras contas a receber	-	376	1.262	1.262
	1.643	1.605	7.318	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 setembro 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.

6. Estoques

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	140.193	18.710
Imóveis a comercializar em construção (ii)	111.823	138.994
Imóveis concluídos	1.305	2.501
Encargos financeiros capitalizados (iii)	4.179	1.395
Mais valia atribuída as unidades imobiliárias (iv)	-	4.429
	257.500	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 até o segundo trimestre de 2025, motivo pelo qual os saldos em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão sendo apresentados no ativo circulante. Em 27 de setembro de 2024, a Companhia adquiriu 100% da participação da empresa Projeto Imobiliário Jardins I Ltda. Está controlada, em 30 de setembro de 2024, possui um valor total de terrenos no montante de R\$ 121.831.
- (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 setembro 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 setembro 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	
	30/09/2024	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	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.395	1.424
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(9.857)	(1.781)
Encargos financeiros capitalizados	12.641	1.752
Saldo final	4.179	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	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	-	-	3.784	3.845
MCY Properties Ltda.(ii)	1.650	1.650	1.650	1.650
Acionistas controladores (i)	28.466	17.002	-	-
Outros	-	167	13	868
	31.658	21.094	5.691	6.607
Circulante	31.658	21.094	5.434	6.258
Não circulante	-	-	257	349

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Partes relacionadas--Continuação

a) Ativo--Continuação

- (i) Em 2023, a Companhia fez um adiantamento de dividendos no valor de R\$ 17.002 para os acionistas controladores. Em 2024, a Companhia fez mais adiantamentos de dividendos no valor de R\$ 11.464, desta forma o saldo total acumulado adiantado para os acionistas controladores é de R\$ 28.466.
- (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.

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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Construcompany Construtora	-	-	2.073	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	22.925	14.244	-	-
Yuny Gama Participações Ltda.	7.950	-	7.950	-
Yuny Projeto Imob.20 Ltda.	9.922	9.980	-	-
Yuny Projeto Imob.21 Ltda.	1.551	1.554	-	-
Tolstoi Empreendimentos e Partic. Ltda.	23.129	20.161	-	-
Pen Brasil Participações	6.198	4.628	6.795	7.931
Dividendos mínimos obrigatórios - não controladores	-	-	2.922	2.694
Outros	596	59	-	4
	72.271	50.626	19.740	10.629
Circulante	47.795	34.769	19.740	10.629
Não circulante	24.476	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 setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda - SCP	-	-	2.544	2.732
Anastácio Administradora de Bens Ltda.	-	-	1.971	2.774
Yuny Partners S.A – SCP1	17.296	16.315	17.296	16.315
SCP Jardins I (b)	-	-	18.034	-
Rocontec – SCP1 (a)	12.242	4.083	12.242	4.083
	29.538	20.398	52.087	25.904
Circulante	-	-	4.514	5.506
Não circulante	29.538	20.398	47.573	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.
- (b) Em 30 de abril de 2024, a Companhia vinculou-se, na forma de Sociedade em Conta de Participação ("Sociedade" ou "SCP"), com a SCP Jardins I. ("Sócias participante") referente ao empreendimento Projeto Imobiliário Jardins I, que será desenvolvido na SPE Projeto Imobiliário Jardins I Ltda. na qual a Companhia detém 100% de participação. As Sócias participantes se comprometeram a aportar valores na SCP, para que a Companhia, como sócia ostensiva, através da SPE acima qualificada, possa desenvolver o empreendimento. Durante o exercício de 2024 foram aportados pelas Sócias participantes o montante de R\$ 18.034.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Partes relacionadas--Continuação

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	
	30/09/2024	31/12/2023
Remuneração da diretoria	610	935
	610	935

8. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Participação em empresas:				
Controladas	272.708	163.048	-	-
Controladas em conjunto	-	-	112.030	116.023
	272.708	163.048	112.030	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	22.294	22.028	27.032	21.295
Encargos financeiros capitalizados (i)	2.763	2.762	-	-
	54.712	56.704	85.180	79.443
Total	327.420	219.752	197.210	195.466
Total de investimentos	340.938	227.767	202.173	200.211
Provisão para perdas com investimentos	(13.518)	(8.015)	(4.963)	(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 setembro 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	
		30/09/2024		31/12/2023		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
		Direta	Indireta	Direta	Indireta				
Yuny Incorporadora S.A.	Controlada	51%	49%	51%	49%	20.745	25.536	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	4.034	2.440	-	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	Controlada	100%	-	100%	-	16.579	17.577	-	-
Tolstoi Empreendimentos Imob. Ltda. (i)	Controlada	100%	-	100%	-	25.751	26.627	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda (i)	Controlada	100%	-	100%	-	9.705	10.491	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda (i)	Controlada	100%	-	100%	-	7.517	2.345	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda (i)	Controlada	60%	-	60%	-	6.506	2.010	-	-
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(1.614)	(1.384)	-	-
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100%	-	100%	-	(4.202)	(3.209)	-	-
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	Controlada	80%	-	80%	-	(7.144)	(2.646)	-	-
Projeto Imobiliário Jardins I Ltda. (ii)	Controlada	100%	-	-	-	103.732	-	-	-
Yuny Gama Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	37.836	30.919	37.836	30.919
Yuny Alfa Participações Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	12.525	9.262	12.525	9.262
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	Controlada em conjunto	30%	-	30%	-	706	2.387	706	2.387
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda	Controlada em conjunto	50%	-	50%	-	20.159	28.542	20.159	28.542
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	Controlada em conjunto	60%	-	60%	-	8.656	9.622	8.656	9.622
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda (i)	Controlada em conjunto	60%	-	60%	-	11.684	3.280	11.684	-
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	3.633	1.788
Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	1.771	5.702
Projeto Imob. Jardim Imperador I Ltda.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	18.466	28.421
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda.	Controlada em conjunto	-	25%	-	25%	-	-	90	127
Parqueven Empreendimentos Imob. Ltda.	Controlada em conjunto	-	18%	-	18%	-	-	246	878
Cygnus Empreendimentos Imob. Ltda.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	30	542
Gafisa SPE 55 S/A	Controlada em conjunto	-	20%	-	20%	-	-	1.100	1.435
Projeto Imob Jd Imperador VI Ltda.	Controlada em conjunto	-	10%	-	10%	-	-	(622)	1.118
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	Controlada em conjunto	-	40%	-	40%	91	25	91	25
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	Controlada em conjunto	-	50%	-	50%	-	-	(3.682)	(3.835)
Demais Investimentos	-	-	-	-	-	(558)	(776)	(659)	(910)
Total						272.708	163.048	112.030	116.023

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro 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.

(ii) *Aquisição de Participação*

Em 17 de junho de 2024, a Companhia adquiriu 100% da participação da empresa denominada Projeto Imobiliário Jardins I Ltda, pelo montante de R\$ 110.000, sendo R\$ 20.008 pagos na data da transação, e R\$ R\$ 89.992 serão pagos através de uma participação no VGV (valor geral de vendas) do empreendimento que será desenvolvido nesta SPE, conforme descrição na nota 12 b.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro de 2024*

Investidas – em 30 de setembro de 2024	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Lucro/Prejuízo
<u>Controladas diretas</u>							
Yuny Incorporadora S.A.	8.388	47.977	(10.105)	(5.582)	(40.678)	-	(9.362)
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	79.864	20.194	(29.484)	(66.540)	(4.034)	48.321	1.594
Yuny Zeta Participações Ltda	9.560	23.234	(6.980)	(9.235)	(16.579)	27.429	(999)
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	1.111	9.923	(356)	(973)	(9.705)	(1)	(786)
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	114.745	1.842	(34.308)	(74.762)	(7.517)	79.290	5.172
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	67.620	250	(15.755)	(61.045)	8.930	16.620	(5.622)
Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.336	23.129	(328)	(386)	(25.751)	1.117	(875)
<u>Controladas indiretas</u>							
West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.	5.673	-	(48)	-	(5.625)	-	(684)
Yuny Pedroso de Moraes Empreend.e Part.	226	-	-	-	(226)	-	(2)
Demais controladas imateriais	625	68	(2.235)	(4.818)	6.360	1.227	(995)
<u>Controladas em conjunto indiretas</u>							
Yuny Projeto 23 Ltda.	2.085	546	(89)	(190)	(2.352)	1.602	361
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	60.058	19.333	(1.644)	(2.895)	(74.852)	34.805	2.768
Yuny Alfa Participações Ltda.	95.746	-	(20.598)	(33.399)	(41.749)	46.910	10.876
Yuny Gama Participações Ltda.	154.362	26.500	10.705	(44.035)	(147.532)	59.450	29.056
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	38.023	14.678	(7.191)	(31.084)	(14.426)	9.309	(3.564)
<u>Controladas em conjunto indiretas</u>							
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	16.191	67.619	(12.415)	(64.129)	(7.266)	-	3.690
Neibenfluss Empreendimentos Ltda	6.895	896	(41)	(4.208)	(3.542)	638	(932)
Projeto Imob. Jd.Imperador I	65	42.066	(5.199)	-	(36.932)	-	(15.024)
Projeto Imob. Jd.Imperador VI	3.743	21	(9.133)	(853)	6.222	10.906	(8.534)
Projeto Imob. Jd.Imperador V	10.998	-	(2.490)	(1.098)	(7.410)	15.804	(25)
Projeto Imob. Jd.Imperador II	75.225	-	(40.481)	(8.686)	(26.058)	10.782	1.882
Projeto Imob. Jd.Imperador IX	22.704	5.433	(7.891)	(8.489)	(11.757)	5.744	111
Demais controladas em conjunto imateriais	40.688	4.414	(652)	(27.256)	(17.194)	899	153

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro 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						30/09/2024
	01/01/2024	Aportes (devolução)	Aquisição de investimento	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Yuny Incorporadora S.A.	25.536	-	-	(4.791)	-	-	20.745
Yuny Zeta Participações Ltda.	17.577	-	-	(998)	-	-	16.579
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	2.440	-	-	1.594	-	-	4.034
Tolstoi Empreendimentos Imob.Ltda..	26.627	-	-	(876)	-	-	25.751
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	10.491	-	-	(786)	-	-	9.705
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	2.345	-	-	5.172	-	-	7.517
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.	2.010	4.503	-	(7)	-	-	6.506
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	(1.384)	-	-	(230)	-	-	(1.614)
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	(3.209)	-	-	(994)	-	1	(4.202)
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	(2.646)	-	-	(4.498)	-	-	(7.144)
Projeto Imobiliário Jardins I Ltda.	-	13.752	89.992	(12)	-	-	103.732
Demais investimentos controlados	(776)	-	-	112	-	106	(558)
Yuny Gama Participações Ltda.	30.919	2.400	-	8.717	(4.200)	-	37.836
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.262	-	-	3.263	-	-	12.525
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda	2.387	-	-	108	(1.789)	-	706
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	28.542	-	-	1.384	(9.767)	-	20.159
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	9.622	1.166	-	(2.138)	-	6	8.656
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.	3.280	5.436	-	2.968	-	-	11.684
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	25	-	-	65	-	1	91
Demais investimentos e SCP's	-	-	-	(1.776)	-	1.776	-
Total	163.048	27.257	89.992	6.277	(15.756)	1.890	272.708
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.028	266	-	-	-	-	22.294
Mais valia de investimento	31.914	-	-	-	-	(2.259)	29.655
Encargos financeiros	2.762	-	-	-	-	1	2.763
Total	219.752	27.523	89.992	6.277	(15.756)	(368)	327.420

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

8. Investimentos--Continuação

d) Movimentações dos investimentos em participações societárias--Continuação

Investidas	Movimentação dos investimentos na controladora						31/12/2023
	01/01/2023	Aportes	Incorporação (i)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Yuny Incorporadora S.A.	21.473	5.755	-	1.577	(3.254)	(15)	25.536
Yuny Partners S.A.	81.833	-	(94.071)	12.238	-	-	-
Yuny Zeta Participações Ltda.	6.618	-	7.493	3.465	-	1	17.577
Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.	4.403	-	-	(1.963)	-	-	2.440
Yuny Projeto Imobiliário 17 Ltda.	-	-	26.491	137	-	(1)	26.627
Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.	-	-	9.025	1.465	-	1	10.491
Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.	-	-	2.000	345	-	-	2.345
Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.	-	2.022	1	(6)	-	(7)	2.010
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.	-	3.289	-	(6)	-	(3)	3.280
Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda	(453)	-	-	(334)	-	(597)	(1.384)
Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda	-	-	-	(1.045)	-	(2.164)	(3.209)
Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.	-	-	-	(1.421)	-	(1.225)	(2.646)
Yuny Gama Participações Ltda.	-	-	30.629	8.211	(7.920)	(1)	30.919
Yuny Alfa Participações Ltda.	-	-	9.025	238	-	(1)	9.262
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda	-	1.500	8.492	1.694	(9.299)	-	2.387
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	24.829	6.380	(2.667)	-	28.542
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	-	5.353	967	3.257	-	45	9.622
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	-	-	32	(7)	-	-	25
Demais investimentos e SCP's	(44)	-	-	(781)	-	49	(776)
Total	113.830	17.919	24.913	33.444	(23.140)	(3.918)	163.048
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.735	15.293	-	-	-	-	22.028
Mais valia de investimento	31.914	-	-	-	-	-	31.914
Encargos financeiros	1.219	-	2.309	-	-	(766)	2.762
Total	153.698	33.212	27.222	33.444	(23.140)	(4.684)	219.752

(i) Os valores demonstrados nessa rubrica trata-se dos resultados das controladas da Yuny Partners até 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 setembro 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					30/09/2024
	01/01/2024	Aportes	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outros	
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	1.788	-	1.845	-	-	3.633
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	5.702	-	(466)	(3.465)	-	1.771
Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda.	127	-	(37)	-	-	90
Parqueven Empreendimentos Imobiliários	878	-	(712)	-	80	246
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários	542	-	(510)	-	(2)	30
Gafisa SPE 55 S.A.	1.435	-	(335)	-	-	1.100
Yuny Gama Participações Ltda.	30.919	2.400	8.717	(4.200)	-	37.836
Yuny Alfa Participações Ltda.	9.262	-	3.263	-	-	12.525
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	28.542	-	1.384	(9.767)	-	20.159
Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.	2.387	-	108	(1.789)	-	706
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	9.622	1.166	(2.138)	-	6	8.656
Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.	3.280	5.436	2.968	-	-	11.684
Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A.	25	-	65	-	1	91
Projeto Imob Jd Imperador I	28.421	-	(7.512)	(2.466)	23	18.466
Projeto Imob Jd Imperador VI	1.118	-	(853)	(195)	(692)	(622)
Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.	(3.835)	283	(130)	-	-	(3.682)
Resultado SCP	-	-	(902)	-	902	-
Demais empresas	(910)	-	154	-	97	(659)
Total	119.303	9.285	4.909	(21.882)	415	112.030
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.295	5.740	-	-	-	27.035
Mais valia de investimentos	58.148	-	-	-	-	58.148
Total	198.746	15.025	4.909	(21.882)	415	197.213

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 Empreed. 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 setembro de 2024

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

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

Outras informações das controladas em conjunto em 30/09/2024				
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.	323	-	-	(29)
Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.	91	-	2.130	(747)
Yuny Alfa Participações Ltda	16.837	14.067	33.399	(1.189)
Yuny Gama Participações Ltda.	9.212	3.663	42.449	(1.207)
Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.	120	4.306	30.283	(121)
Indiretas				
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	4	1.618	64.026	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	19	-	3.680	(15)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador I	16	-	-	-
Projeto Imobiliário Jd. Imperador VI	216	1.880	-	(250)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador V	264	1.196	-	(333)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador II	-	479	8.005	(354)
Projeto Imobiliário Jd. Imperador IX	337	3.408	8.013	(284)
Demais controladas em conjunto imateriais	850	-	26.906	(60)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Circulante				
Capital de giro (a)	19.682	14.108	21.019	16.507
Cédula de crédito bancário - CCB (b)	-	8.898	-	8.898
Debêntures (d)	29.520	33.905	29.520	33.905
Notas comerciais (e) e (g)	21.500	7.569	21.612	7.569
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	4.649	-
Total	70.702	64.480	76.800	66.879
Não circulante				
Capital de giro (a)	8.058	1.646	8.169	2.760
Notas comerciais (e) e (g)	25.490	37.081	25.379	55.762
Notas comerciais – Financiamento de Obra (f)	-	-	53.284	-
Financiamento à produção – SFH (c)	-	-	51.862	28.888
	33.548	38.727	138.694	87.410
Total	104.250	103.207	215.494	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 setembro de 2024:

	Controladora					Consolidado				
	2024	2025	2026	2027	Total	2024	2025	2026	2027	Total
Capital de giro (a)	4.421	19.490	3.103	726	27.740	4.866	20.493	3.103	726	29.188
Financiamento à produção – SFH (c)	-	-	-	-	-	-	56.511	-	-	56.511
Debêntures (d)	29.520	-	-	-	29.520	29.520	-	-	-	29.520
Notas comerciais (f)	-	-	-	-	-	-	-	-	53.284	53.284
Notas comerciais (e) e (g)	3.495	21.755	15.000	6.740	46.990	3.495	21.755	15.001	6.740	46.991
Total	37.436	41.245	18.103	7.466	104.250	37.881	98.759	18.104	60.750	215.494

- (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 setembro 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 setembro 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 expresso consentimento do agente financeiro e; dentre outras.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro 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 setembro 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 0,8; (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\$ 165.000.

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 setembro de 2024, a Companhia não estava adimplente com as cláusulas dos *covenants*. Companhia, em 30 de setembro de 2024, obteve o *waiver* de seus credores e por isso manteve a contabilização segregando os saldos em curto e longo prazo.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 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 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 série 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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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

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 setembro 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 setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldos em 1º de janeiro	103.207	123.718	154.289	148.562
Novos empréstimos	34.069	59.939	107.174	118.648
Amortização de principal	(39.664)	(85.128)	(62.019)	(114.842)
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	13.292	20.068	27.251	24.651
Juros pagos	(6.654)	(15.390)	(11.201)	(22.730)
Saldos em 31 de dezembro	104.250	103.207	215.494	154.289

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.272	1.073
PIS e COFINS	3.248	1.595
	5.520	2.668
Circulante	4.850	1.522
Não circulante	670	1.146

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

O valor do imposto de renda diferido passivo em 30 de setembro 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 setembro 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	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(17.629)	(1.250)	(22.299)	4.796
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	5.994	425	7.582	(1.631)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	2.134	7.892	1.669	8.307
Créditos fiscais sobre prejuízo fiscal e base negativa não reconhecidos no período	(7.360)	(8.317)	(9.841)	(6.985)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(1.871)	(2.160)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	768	-	(2.461)	(2.469)
Alíquota efetiva	4%	-	(11%)	(51%)

A Companhia, em 30 de setembro de 2024, possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de R\$ 100.012 na controladora (R\$ 64.272 em 30 setembro de 2023) e de R\$ 136.478 no consolidado (R\$ 104.572 em 30 de setembro 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 setembro de 2024 e 2023.

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Antecipações de parcelas dos clientes (em construção)	17.792	27.418
Total	17.792	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 setembro de 2025. Não houve nenhum lançamento nas controladas em 2024.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 para incorporação de empreendimentos imobiliários:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Contas a pagar por aquisição de terrenos (a)	-	-	48.488	54.331
Contas a pagar – Projeto Jardins (b)	89.992	-	89.992	-
Total	89.992	-	138.480	54.331
Circulante	-	-	19.458	6.324
Não circulante	89.992	-	119.022	48.007

- a) O valor de R\$ 48.488 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 54.331 em 2023) refere-se à terrenos a pagar de obras que já se encontram em construção, 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).
- b) A Companhia, em conjunto com a Yuny Minority Participações Ltda. ("Yuny Minority", e, quando em conjunto com a Companhia, simplesmente "Yuny") celebraram em 13 de junho de 2024, cujas condições resolutivas foram superadas em 19 de setembro de 2024, o Compromisso de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, cujo objeto é a aquisição, pela Yuny, de 100% das quotas de emissão da Projeto Imobiliário Jardins I Ltda. (antiga GVI Empreendimentos Ltda. "Sociedade") ("Quotas" e "CCVQ"). A sociedade, no momento da aquisição, possuía como único ativo um terreno localizado na Alameda Lorena, nº 58, no bairro Jardins, em São Paulo, que será objeto de futura incorporação de um empreendimento residencial. Nos termos do CCVQ, o preço a ser pago pela aquisição das Quotas é de R\$ 110.000 ("Preço"), sendo que o Preço está sujeito a um ajuste, exclusivamente positivo, proporcional ao valor geral de vendas líquido do Empreendimento em desenvolvimento pela Sociedade, equivalente a 34,5% ("Percentual Permuta"). As informações desta operação estão sendo divulgadas agora no 3º trimestre de 2024, devido as condições resolutivas do contrato que só foram sanadas em 26 de setembro de 2024. A Operação consiste em duas tranches, sendo a primeira liberada no dia 21 de junho de 2024 equivalente a 80% do valor líquido de custos ou um montante de R\$ 89.992. A segunda tranche de 20% será liberada mediante obtenção do Registro de Incorporação.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos--Continuação

Considerando a natureza imobiliária da Sociedade, a qual foi constituída única e exclusivamente para aquisição dos competentes imóveis e desenvolvimento de empreendimento imobiliário pela Sociedade e denominado "Projeto Jardins", o Preço do CCVQ foi objeto de operação de securitização, a qual teve por lastro de origem o fluxo cedido pelo vendedor no âmbito do CCVQ. A operação de securitização foi formalizada por meio da 294ª emissão, em três séries, da Opea Securitizadora S.A. ("Opea"), conforme *Termos de Securitização* disponível no endereço eletrônico da Opea e aditado em 3 (três) oportunidades ("TS"). As séries 1 e 3 possuem como lastro o CCVQ e o CCVQ Grupo GVI (abaixo denominado).

Posteriormente, em 02 de agosto de 2024, a Yuny celebrou com o Vendedor um novo instrumento de compromisso de compra e venda de quotas, cujo objeto é a aquisição de 100% das quotas de emissão da Grupo GVI Empreendimentos Ltda. ("Quotas GVI" e "Sociedade II"), a qual era detentor dos direitos aquisitivos de outros imóveis necessários ao desenvolvimento do Projeto Jardins ("CCVQ Grupo GVI"). No momento da aquisição, a sociedade detinha como ativos dois terrenos localizados na Alameda Lorena, nº 70 e nº 82, no bairro Jardins, em São Paulo. Estes serão unificados ao imóvel nº 58 e constituirão o objeto da futura incorporação do empreendimento residencial. O preço pela aquisição pelas Quotas GVI ficou estipulado em R\$ 16.000, sendo referido preço também sujeito a ajuste, exclusivamente positivo, decorrente do Percentual Permuta. O fluxo de titularidade do Frederico e decorrente do CCVQ Grupo GVI foi cedido e incluído na operação de securitização acima descrita.

Como se verifica dos termos do CCVQ e do CCVQ Grupo GVI, os Percentuais celebrados pela Yuny, o Percentual Permuta poderá sofrer alterações em determinados momentos, sendo que os investidores do CRI, serão remunerados na medida e exclusivamente, em razão da comercialização das futuras unidades autônomas do Empreendimento Jardins. Os CRIs contam com garantias reais, incluindo a alienação fiduciária do Imóvel, alienação fiduciária das Quotas, cessão fiduciária dos direitos creditórios e fiança.

Na controladora, os montantes estão registrados na rubrica "Contas a pagar por aquisição de cotas".

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos--Continuação

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

	Saldo	
	30/09/2024	31/12/2023
2025	28.983	47.452
2026	47	555
2027 em diante	89.992	-
	119.022	48.007

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

13. Contas correntes com consórcios

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Consórcio Esquina Jardyn	57.785	59.843
Consórcio Camino Alto da Boa Vista	25.384	23.070
Total	83.169	82.913
Circulante	25.700	24.874
Não circulante	57.469	58.039

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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

14. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo no início do período / exercício	4.115	2.791
Adições (Nota 18)	1.203	1.324
Saldo no final do período / exercício	5.318	4.115
Circulante	234	193
Não circulante	5.084	3.922

a) Provisões para garantia de obra--Continuação

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida pela estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A Companhia constitui a provisão com base em um percentual de 2% do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como perda provável

A diretoria, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constituiu uma provisão para demandas judiciais, no montante de R\$ 1.727 em 30 de setembro 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\$ 2.833 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 1.559 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

14. Provisões--Continuação

c) Provisão para demandas judiciais (não controladas)

Com base em informações de seus assessores jurídicos, a Companhia analisa as demandas judiciais das SPE's controladas em conjunto (*joint ventures*), sendo que uma provisão no montante de R\$ 3.457 foi constituída nessas entidades em 30 de setembro de 2024 (R\$ 4.093 em 2023), a qual a diretoria considera suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

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 setembro 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 setembro 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	30/09/2024	30/09/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	513.158	341.810
Permutas	1.824	6.411
(a) Receita de Vendas Contratadas	514.982	348.221
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	415.785	193.499
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	99.197	154.722
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	(416.004)	(273.516)
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	336.764	153.234
(c) Encargos financeiros apropriados	9.857	806
Custo de construção+ encargos (b+c)	346.621	154.040
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	(69.353)	(119.476)
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)		
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar	83%	56%
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		
Custo Incorrido líquido	(153.019)	(272.710)
(b) Custo de construção Incorridos	111.124	153.234
Encargos financeiros apropriados	971	806
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	(40.924)	(118.670)

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 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)	%	30/09/2024 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\$ 10.651 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 12.003 em 31 de dezembro de 2023).

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 02 de maio de 2024, os acionistas aportaram na Companhia o montante de R\$ 4.850. Em 02 de setembro de 2024, os acionistas aportaram na Companhia o montante de R\$ 6.000. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía R\$ 26.000 referente a adiantamentos para futuro aumento de capital realizados pelos acionistas, desta forma o novo saldo na data base 30 de setembro de 2024 passou a ser de R\$ 36.850. 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 setembro de 2024

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

17. Receita operacional líquida

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/07/2023	01/01/2024	01/01/2023	01/07/2024	01/07/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Receita de imóveis vendidos	-	-	-	-	65.845	63.045	190.680	142.398
Distratos efetivos de imóveis vendidos	-	-	-	-	(3.620)	(1.394)	(8.741)	(9.903)
Reversão provisão para distratos	-	-	-	-	4.877	4.151	628	2.768
Constituição (reversão) de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	(1.176)	51	(861)	(392)
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(3.781)	(49)	(6.417)	363
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	-	-	-	-	(1.259)	(1.314)	(3.423)	(2.678)
Receita de indenização por distrato	-	-	-	-	86	1.406	886	2.416
	-	-	-	-	60.972	65.896	172.752	134.972
Receita de serviços prestados	2.124	2.201	6.696	5.632	2.817	2.698	8.038	6.717
Impostos sobre serviços prestados	(169)	(285)	(603)	(497)	(212)	(323)	(694)	(581)
	1.955	1.916	6.093	5.135	2.605	2.375	7.344	6.136
Receita operacional líquida	1.955	1.916	6.093	5.135	63.577	68.271	180.096	141.108

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas por função:								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(133)	-	(354)	-	(65.003)	(53.861)	(165.275)	(108.069)
Despesas gerais e administrativas	(4.737)	(5.678)	(14.689)	(17.496)	(6.226)	(7.332)	(19.036)	(23.170)
Despesas comerciais	-	(75)	-	(255)	(2.372)	(6.159)	(7.365)	(15.316)
	(4.870)	(5.753)	(15.043)	(17.751)	(73.601)	(67.352)	(191.676)	(146.555)
Custos dos imóveis vendidos:								
Custos com imóveis	-	-	-	-	(55.012)	(53.816)	(152.852)	(105.971)
Custos dos serviços prestados	(133)	-	(354)	-	(133)	-	(354)	-
Custo com garantia de obra	-	-	-	-	(1.203)	(567)	(1.877)	(1.289)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(8.655)	522	(9.857)	(809)
	(133)	-	(354)	-	(65.003)	(53.861)	(165.275)	(108.069)
Despesas gerais e administrativas:								
Pessoal	(2.077)	(3.097)	(6.737)	(10.398)	(2.787)	(3.504)	(8.022)	(11.793)
Remuneração de administradores	(200)	(90)	(607)	(270)	(200)	183	(607)	(286)
Serviços de terceiros	(1.670)	(1.806)	(5.110)	(4.517)	(2.321)	(2.562)	(7.044)	(6.705)
Aluguel e condomínio	(193)	(92)	(464)	(375)	(252)	(157)	(644)	(634)
Tributárias	(73)	(37)	(320)	(265)	(602)	(60)	(825)	(359)
Depreciação e amortização	(376)	(417)	(1.127)	(1.089)	(417)	(451)	(1.243)	(1.878)
Outras despesas gerais e administrativas	(148)	(139)	(324)	(582)	353	(781)	(651)	(1.515)
	(4.737)	(5.678)	(14.689)	(17.496)	(6.226)	(7.332)	(19.036)	(23.170)
Despesas comerciais:								
Despesas com propaganda e publicidade	-	(75)	-	(255)	(593)	(646)	(1.101)	(2.682)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(318)	(2.734)	(1.314)	(6.676)
Comissão sobre vendas	-	-	-	-	(1.321)	(2.260)	(4.397)	(4.531)
Despesas com ITBI	-	-	-	-	-	(1.416)	-	(1.416)
Outras despesas comerciais	-	-	-	-	(140)	897	(553)	(11)
	-	(75)	-	(255)	(2.372)	(6.159)	(7.365)	(15.316)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

19. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023
Amortização da mais valia na participação societária (i)	-	-	(2.258)	-	-	-	-	-
Perda (ganho) com investimentos	-	(787)	-	(787)	(9)	(787)	76	(787)
Resultado com investimentos (Nota 5(iii))	-	-	-	4.510	-	382	-	4.510
Despesas com demandas judiciais	-	-	-	-	616	(487)	(760)	(595)
Outras	(10)	(235)	(10)	(235)	-	(315)	-	(432)
Total	(10)	(1.022)	(2.268)	3.488	607	(1.207)	(684)	2.696

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

20. Resultado financeiro

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023
<u>Receitas financeiras</u>								
Receita de aplicação financeiras	25	37	178	125	121	41	502	159
Outras receitas financeiras	-	(30)	-	188	-	(96)	9	253
Variação monetária e juros	-	239	-	239	74	578	182	347
	25	246	178	552	195	523	693	759
<u>Despesas financeiras</u>								
Juros sobre empréstimos (i)	(3.104)	(4.544)	(11.812)	(14.961)	(4.066)	(4.875)	(15.115)	(15.736)
Despesas bancárias	(165)	(62)	(580)	(63)	(180)	(296)	(282)	(697)
Outras despesas financeiras	(24)	(409)	(474)	(862)	(200)	(604)	(240)	(1.212)
	(3.293)	(5.015)	(12.866)	(15.886)	(4.446)	(5.775)	(15.637)	(17.645)
Resultado financeiro	(3.268)	(4.769)	(12.688)	(15.334)	(4.251)	(5.252)	(14.944)	(16.886)

(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 setembro 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 setembro 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 outubro de 2024 e banco central, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
INCC	2,44%	3,66%	4,88%	6,10%	7,32%
TR	0,41%	0,62%	0,82%	1,03%	1,23%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 30/09/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(156.042)	(8.309)	(12.464)	(16.618)	(20.773)	(24.928)
INCC	110.880	2.705	4.058	5.411	6.764	8.116
TR	(56.511)	(232)	(347)	(464)	(579)	(694)
Total	(101.673)	(5.835)	(8.753)	(11.671)	(14.589)	(17.506)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

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

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

Consolidado	Saldos em 30/09/2024	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Notas 3.1)	7.021	2.941	-	-	4.080
Caixa restrito (3.2)	10.950	-	-	-	10.950
Contas a receber (Nota 4)	159.368	-	159.368	-	-
Outras contas a receber (Nota 5)	7.318	-	-	-	7.318
Partes relacionadas (Nota 7.a)	5.691	-	-	-	5.691
Total dos ativos com riscos financeiros	190.348	2.941	159.368	-	28.039
Fornecedores	(14.726)	-	-	-	(14.726)
Empréstimos (Nota 9)	(215.494)	(158.983)	-	(56.511)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12 a)	(48.488)	-	(48.488)	-	-
Terrenos a pagar (Nota 12 b)	(89.992)	-	-	-	(89.992)
Adiantamento de clientes (Nota 11)	(17.792)	-	-	-	(17.792)
Passivo de arrendamento	(5.409)	-	-	-	(5.409)
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(19.740)	-	-	-	(19.740)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	(52.087)	-	-	-	(52.087)
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	(83.169)	-	-	-	(83.169)
Total dos passivos com riscos financeiros	(546.897)	(158.983)	(48.488)	(56.511)	(282.915)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros, líquido	(356.549)	(156.042)	110.880	(56.511)	(254.876)

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 a)	(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 setembro 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 setembro 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	30/09/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2	<u>2.630</u>	<u>6.587</u>

Consolidado

	Nível da hierarquia	30/09/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2	<u>7.021</u>	<u>12.848</u>

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	104.250	103.207	215.494	154.289
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.1)	(2.630)	(6.587)	(7.021)	(12.848)
Caixa restrito (Nota 3.2)	(2.473)	(2.473)	(10.950)	(11.179)
Dívida líquida	99.147	94.147	197.523	130.262
Total do patrimônio líquido	57.880	63.889	77.565	102.126
Endividamento - %	171%	147%	255%	128%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

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

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora

	30/09/2024		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 3.1)	-	2.630	-	6.587
Caixa restrito (Nota 3.2)	2.473	-	2.473	-
Partes relacionadas (Nota 7.a)	31.658	-	21.094	-
Outros ativos	1.643	-	1.605	-
Fornecedores	(647)	-	(278)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(104.250)	-	(103.207)	-
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(47.795)	-	(50.626)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(89.92)	-	-	-
Passivo de arrendamento	(5.409)	-	(6.416)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (nota 7.c)	(29.538)	-	(20.398)	-

Consolidado

	30/09/2024		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)	-	7.021	-	12.848
Caixa restrito (Nota 3.2)	10.950	-	11.179	-
Contas a receber (Nota 4)	159.368	-	91.719	-
Outras contas a receber (Nota 5)	7.318	-	8.825	-
Partes relacionadas (Nota 7.a)	5.691	-	6.607	-
Fornecedores	(14.726)	-	(11.251)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(215.494)	-	(154.289)	-
Passivo de arrendamento	(5.409)	-	(6.425)	-
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(17.792)	-	(27.418)	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	(138.480)	-	(54.331)	-
Partes relacionadas (Nota 7.b)	(19.740)	-	(10.629)	-
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	(83.169)	-	(82.913)	-
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	(52.087)	-	(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 setembro 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 setembro 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 setembro de 2024	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	647	-	-	647
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	70.705	33.548	-	104.250
Passivo de arrendamento	1.062	4.347	-	5.409
Contas a pagar por aquisição de terrenos (nota 12)	-	-	89.992	89.992
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	29.538	-	29.538
	72.414	67.433	89.992	229.836

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 setembro de 2024	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	14.726	-	-	14.726
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	76.800	138.694	-	215.494
Passivo de arrendamento	1.062	4.347	-	5.409
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)	19.458	29.030	89.992	138.480
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c)	4.514	47.573	-	52.087
Conta corrente com consórcios (Nota 13)	25.700	57.469	-	83.169
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	17.792	-	-	17.792
	160.052	277.113	89.992	527.157

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 setembro 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 setembro de 2024 referidos compromissos totalizam R\$ 28.315, que serão liquidados das seguintes formas: R\$ 22.555, serão pagos em dinheiro e R\$ 5.760, serão liquidados através de dação em pagamentos com unidades que serão construídos no local.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro 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 setembro 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)	627.613
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	55.000
Total	682.613

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, com vigências variando entre abril de 2022 a dezembro 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	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Lucro (prejuízo) do trimestre atribuível aos acionistas da Companhia	(10.947)	(1.239)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	41.142	41.142
Lucro básico e diluído por ação – Em reais (R\$)	(0,266)	(0,030)

Descrição	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023
Prejuízo do período atribuível aos acionistas da Companhia	(16.861)	(1.250)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	41.142	41.142
Lucro básico e diluído por ação – Em reais (R\$)	(0,410)	(0,030)

25. Transações que não afetam caixa

Para o período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia teve transações que não representaram desembolso ou entrada de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

- Aumento na rubrica de estoque, referente a consolidação da SPE controlada Projeto Imobiliário Jardins I Ltda., onde os recursos captados para pagar a compra do terreno desta SPE movimentou o estoque, mas a transação financeira foi direta entre o proprietário do terreno e a securitizadora no montante de R\$ 89.992.

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 setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 12 de novembro 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 setembro de 2024.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente, 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 setembro de 2024.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes
Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores