

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024   | 9  |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023   | 10 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022   | 11 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 12 |

DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 14 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 16 |
| Demonstração do Resultado                        | 18 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 19 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 20 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024   | 22 |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023   | 23 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022   | 24 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 25 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 27 |
|-----------------------------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 31 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva                   | 104 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 108 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 109 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Último Exercício Social<br>31/12/2024 |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado      |                                       |
| Ordinárias                    | 52.675.049                            |
| Preferenciais                 | 0                                     |
| Total                         | 52.675.049                            |
| Em Tesouraria                 |                                       |
| Ordinárias                    | 0                                     |
| Preferenciais                 | 0                                     |
| Total                         | 0                                     |

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                  | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1               | Ativo Total                                                         | 327.007                        | 266.255                           | 182.230                               |
| 1.01            | Ativo Circulante                                                    | 49.160                         | 31.759                            | 27.733                                |
| 1.01.01         | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 6.023                          | 6.587                             | 12.905                                |
| 1.01.02         | Aplicações Financeiras                                              | 0                              | 2.473                             | 0                                     |
| 1.01.02.01      | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 0                              | 2.473                             | 0                                     |
| 1.01.02.01.03   | Caixa restrito                                                      | 0                              | 2.473                             | 0                                     |
| 1.01.03         | Contas a Receber                                                    | 672                            | 0                                 | 0                                     |
| 1.01.06         | Tributos a Recuperar                                                | 1.339                          | 916                               | 387                                   |
| 1.01.08         | Outros Ativos Circulantes                                           | 41.126                         | 21.783                            | 14.441                                |
| 1.01.08.03      | Outros                                                              | 41.126                         | 21.783                            | 14.441                                |
| 1.01.08.03.01   | Partes relacionadas                                                 | 36.787                         | 21.094                            | 12.654                                |
| 1.01.08.03.02   | Outros ativos                                                       | 4.339                          | 689                               | 1.787                                 |
| 1.02            | Ativo Não Circulante                                                | 277.847                        | 234.496                           | 154.497                               |
| 1.02.01         | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 852                            | 0                                 | 250                                   |
| 1.02.01.09      | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 852                            | 0                                 | 0                                     |
| 1.02.01.09.04   | Créditos com Outras Partes Relacionadas                             | 852                            | 0                                 | 0                                     |
| 1.02.01.10      | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 0                              | 0                                 | 250                                   |
| 1.02.02         | Investimentos                                                       | 271.768                        | 227.767                           | 154.195                               |
| 1.02.03         | Imobilizado                                                         | 5.227                          | 6.729                             | 52                                    |
| 1.02.03.02      | Direito de Uso em Arrendamento                                      | 4.581                          | 5.922                             | 0                                     |
| 1.02.03.03      | Imobilizado em Andamento                                            | 646                            | 807                               | 52                                    |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                 | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2               | Passivo Total                                      | 327.007                        | 266.255                           | 182.230                               |
| 2.01            | Passivo Circulante                                 | 79.862                         | 103.063                           | 95.447                                |
| 2.01.01         | Obrigações Sociais e Trabalhistas                  | 1.065                          | 1.461                             | 44                                    |
| 2.01.01.01      | Obrigações Sociais                                 | 1.065                          | 1.461                             | 44                                    |
| 2.01.02         | Fornecedores                                       | 665                            | 278                               | 198                                   |
| 2.01.02.01      | Fornecedores Nacionais                             | 665                            | 278                               | 198                                   |
| 2.01.03         | Obrigações Fiscais                                 | 120                            | 0                                 | 0                                     |
| 2.01.03.01      | Obrigações Fiscais Federais                        | 120                            | 0                                 | 0                                     |
| 2.01.03.01.02   | Tributos correntes com recolhimento diferido       | 120                            | 0                                 | 0                                     |
| 2.01.04         | Empréstimos e Financiamentos                       | 25.254                         | 64.480                            | 95.204                                |
| 2.01.04.01      | Empréstimos e Financiamentos                       | 25.254                         | 64.480                            | 95.204                                |
| 2.01.05         | Outras Obrigações                                  | 52.758                         | 36.844                            | 1                                     |
| 2.01.05.01      | Passivos com Partes Relacionadas                   | 52.016                         | 34.769                            | 0                                     |
| 2.01.05.01.04   | Débitos com Outras Partes Relacionadas             | 52.016                         | 34.769                            | 0                                     |
| 2.01.05.02      | Outros                                             | 742                            | 2.075                             | 1                                     |
| 2.01.05.02.05   | Outros passivos                                    | 133                            | 1.114                             | 1                                     |
| 2.01.05.02.07   | Passivo de arrendamento                            | 609                            | 961                               | 0                                     |
| 2.02            | Passivo Não Circulante                             | 183.973                        | 99.303                            | 44.165                                |
| 2.02.01         | Empréstimos e Financiamentos                       | 15.032                         | 38.727                            | 28.514                                |
| 2.02.01.01      | Empréstimos e Financiamentos                       | 15.032                         | 38.727                            | 28.514                                |
| 2.02.01.01.01   | Em Moeda Nacional                                  | 15.032                         | 38.727                            | 28.514                                |
| 2.02.02         | Outras Obrigações                                  | 151.279                        | 41.710                            | 4.303                                 |
| 2.02.02.01      | Passivos com Partes Relacionadas                   | 26.735                         | 15.857                            | 0                                     |
| 2.02.02.01.04   | Débitos com Outras Partes Relacionadas             | 26.735                         | 15.857                            | 0                                     |
| 2.02.02.02      | Outros                                             | 124.544                        | 25.853                            | 4.303                                 |
| 2.02.02.02.03   | Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 30.138                         | 20.398                            | 4.303                                 |
| 2.02.02.02.04   | Contas a pagar por aquisição de terrenos           | 89.992                         | 0                                 | 0                                     |
| 2.02.02.02.05   | Passivo de arrendamento                            | 4.414                          | 5.455                             | 0                                     |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.02.03         | Tributos Diferidos                               | 0                              | 10.851                            | 10.851                                |
| 2.02.03.01      | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 0                              | 10.851                            | 10.851                                |
| 2.02.04         | Provisões                                        | 17.662                         | 8.015                             | 497                                   |
| 2.02.04.02      | Outras Provisões                                 | 17.662                         | 8.015                             | 497                                   |
| 2.02.04.02.04   | Provisões para perdas com investimentos          | 17.662                         | 8.015                             | 497                                   |
| 2.03            | Patrimônio Líquido                               | 63.172                         | 63.889                            | 42.618                                |
| 2.03.01         | Capital Social Realizado                         | 52.675                         | 41.975                            | 40.729                                |
| 2.03.02         | Reservas de Capital                              | 33.356                         | 26.000                            | 6.000                                 |
| 2.03.02.06      | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital      | 33.356                         | 26.000                            | 6.000                                 |
| 2.03.04         | Reservas de Lucros                               | -22.859                        | -4.086                            | -4.111                                |
| 2.03.04.10      | Lucro / Prejuízo do período                      | -22.859                        | -4.086                            | -4.111                                |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 8.477                                       | 7.100                                          | 0                                                  |
| 3.01.01         | Receita Operacional Líquida                            | 8.477                                       | 7.100                                          | 0                                                  |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -354                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 8.123                                       | 7.100                                          | 0                                                  |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -23.358                                     | 11.250                                         | -8.721                                             |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -19.789                                     | -25.332                                        | -5.371                                             |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                           | -10.575                                     | 3.138                                          | -6.269                                             |
| 3.04.05.01      | Despesas comerciais                                    | 0                                           | -285                                           | -44                                                |
| 3.04.05.02      | Outras Despesas Operacionais                           | -10.575                                     | 3.423                                          | -6.225                                             |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 7.006                                       | 33.444                                         | 2.919                                              |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -15.235                                     | 18.350                                         | -8.721                                             |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -14.390                                     | -20.276                                        | -18.064                                            |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 265                                         | 664                                            | 1.065                                              |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -14.655                                     | -20.940                                        | -19.129                                            |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -29.625                                     | -1.926                                         | -26.785                                            |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | 10.851                                      | 0                                              | 1.758                                              |
| 3.08.02         | Diferido                                               | 10.851                                      | 0                                              | 1.758                                              |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -18.774                                     | -1.926                                         | -25.027                                            |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                              | -18.774                                     | -1.926                                         | -25.027                                            |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | -0,36                                       | -0,05                                          | -0,61                                              |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | 51.820                                      | 40.729                                         | 40.729                                             |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | -18.774                                     | 25                                             | -25.027                                            |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | -18.774                                     | 25                                             | -25.027                                            |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                               | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                            | -29.614                                     | -7.748                                         | -18.615                                            |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                       | -11.813                                     | -11.132                                        | -9.526                                             |
| 6.01.01.01      | Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | -29.625                                     | 25                                             | -26.785                                            |
| 6.01.01.02      | Depreciações e amortizações do intangível e imobilizado          | 1.503                                       | 1.464                                          | 0                                                  |
| 6.01.01.03      | Equivalência patrimonial                                         | -7.006                                      | -33.444                                        | -2.919                                             |
| 6.01.01.08      | Juros sobre passivo de arrendamento                              | 376                                         | 755                                            | 0                                                  |
| 6.01.01.09      | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos          | 13.337                                      | 20.068                                         | 16.059                                             |
| 6.01.01.10      | Resultado na venda de investimento                               | -4.537                                      | 0                                              | 0                                                  |
| 6.01.01.12      | Amortização de mais valia de ativos                              | 14.139                                      | 0                                              | 5.172                                              |
| 6.01.01.13      | Outros ajustes                                                   | 0                                           | 0                                              | -1.053                                             |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                                  | 1.259                                       | 18.774                                         | -9.089                                             |
| 6.01.02.01      | Contas a receber                                                 | -672                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 6.01.02.03      | Outros ativos                                                    | -3.650                                      | 768                                            | -2.551                                             |
| 6.01.02.04      | Tributos a recuperar                                             | -423                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 6.01.02.06      | Fornecedores                                                     | 387                                         | 80                                             | 143                                                |
| 6.01.02.07      | Obrigações trabalhistas e tributárias                            | -396                                        | 30                                             | 17                                                 |
| 6.01.02.08      | Conta corrente parceiros nos empreendimentos                     | 6.376                                       | 16.783                                         | -445                                               |
| 6.01.02.10      | Juros pagos sobre empréstimos                                    | 0                                           | 0                                              | -6.254                                             |
| 6.01.02.11      | Outros passivos                                                  | -363                                        | 1.113                                          | 1                                                  |
| 6.01.03         | Outros                                                           | -19.060                                     | -15.390                                        | 0                                                  |
| 6.01.03.02      | Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos                   | -19.060                                     | -15.390                                        | 0                                                  |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento                         | 66.598                                      | 1.221                                          | -29.021                                            |
| 6.02.01         | Integralização de capital em controladas                         | -33.903                                     | -17.919                                        | -11.273                                            |
| 6.02.02         | Redução de capital em controladas                                | 62.259                                      | 0                                              | 0                                                  |
| 6.02.04         | Dividendos recebidos                                             | 27.032                                      | 23.140                                         | 16.341                                             |
| 6.02.07         | Partes Relacionadas                                              | 11.581                                      | 13.828                                         | -27.354                                            |
| 6.02.09         | Adiantamento para futuro aumento de capital                      | -2.844                                      | -15.293                                        | -6.735                                             |
| 6.02.10         | Caixa restrito                                                   | 2.473                                       | -2.473                                         | 0                                                  |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                  | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.02.11         | Aquisição (amortização) de imobilizado e intangível | 0                                           | -62                                            | 0                                                  |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento           | -37.548                                     | 209                                            | 43.301                                             |
| 6.03.01         | Amortização de empréstimos e financiamentos         | -111.171                                    | -85.128                                        | -59.205                                            |
| 6.03.02         | Empréstimos e financiamentos                        | 53.974                                      | 59.939                                         | 102.506                                            |
| 6.03.03         | Aumento de capital                                  | 10.700                                      | 0                                              | 0                                                  |
| 6.03.04         | Aportes de Sócios Participantes em SCPs             | 3.363                                       | 7.000                                          | 0                                                  |
| 6.03.06         | Amortização de passivos de arrendamento             | -1.770                                      | -1.602                                         | 0                                                  |
| 6.03.09         | Adiantamento para futuro aumento de capital         | 7.356                                       | 20.000                                         | 0                                                  |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes           | -564                                        | -6.318                                         | -4.335                                             |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes               | 6.587                                       | 12.905                                         | 17.240                                             |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                 | 6.023                                       | 6.587                                          | 12.905                                             |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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     | 10.700                       | 7.356                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 18.056             |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                     | 0                            | 7.356                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 7.356              |
| 5.04.08         | Integralização de capital               | 10.700                       | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 10.700             |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -18.774                        | 0                             | -18.774            |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -18.774                        | 0                             | -18.774            |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 52.675                       | 33.356                                                       | 0                 | -22.860                        | 0                             | 63.171             |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 40.729                       | 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 do Capital               | 1.246                        | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 1.246              |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 25                             | 0                             | 25                 |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 25                             | 0                             | 25                 |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 41.975                       | 26.000                                                       | 0                 | -4.086                         | 0                             | 63.889             |

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

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.01            | Receitas                                         | 9.332                                       | 7.789                                          | 0                                                  |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 9.332                                       | 7.789                                          | 0                                                  |
| 7.01.02.02      | Receita de serviços prestados                    | 9.332                                       | 7.789                                          | 0                                                  |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -9.566                                      | -22.309                                        | -5.058                                             |
| 7.02.01         | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -354                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -9.212                                      | -22.309                                        | -5.058                                             |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | -234                                        | -14.520                                        | -5.058                                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -1.503                                      | -1.464                                         | 0                                                  |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -1.503                                      | -1.464                                         | 0                                                  |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -1.737                                      | -15.984                                        | -5.058                                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | -3.303                                      | 37.531                                         | -2.241                                             |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 7.006                                       | 33.444                                         | 2.919                                              |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 265                                         | 664                                            | 1.065                                              |
| 7.06.03         | Outros                                           | -10.574                                     | 3.423                                          | -6.225                                             |
| 7.06.03.01      | Outros resultados em investimento                | -10.574                                     | 3.423                                          | -6.225                                             |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | -5.040                                      | 21.547                                         | -7.299                                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | -5.040                                      | 21.547                                         | -7.299                                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 7.060                                       | 1.887                                          | 246                                                |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 0                                           | 1.887                                          | 180                                                |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 2.179                                       | 0                                              | 66                                                 |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 506                                         | 0                                              | 0                                                  |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 4.375                                       | 0                                              | 0                                                  |
| 7.08.01.04.01   | Pessoal e encargos                               | 4.375                                       | 0                                              | 0                                                  |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | -6.427                                      | 575                                            | 313                                                |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | -6.921                                      | 575                                            | 293                                                |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 494                                         | 0                                              | 20                                                 |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 13.101                                      | 19.060                                         | 17.169                                             |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 12.657                                      | 19.060                                         | 17.169                                             |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                   | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.03.02      | Aluguéis                             | 444                                         | 0                                              | 0                                                  |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios     | -18.774                                     | 25                                             | -25.027                                            |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -18.774                                     | 25                                             | -25.027                                            |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                  | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1               | Ativo Total                                                         | 599.457                        | 504.246                           | 467.923                               |
| 1.01            | Ativo Circulante                                                    | 493.368                        | 253.092                           | 254.050                               |
| 1.01.01         | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 24.918                         | 12.848                            | 24.734                                |
| 1.01.02         | Aplicações Financeiras                                              | 5.147                          | 11.179                            | 2.973                                 |
| 1.01.02.01      | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 5.147                          | 11.179                            | 2.973                                 |
| 1.01.02.01.03   | Caixa Restrito                                                      | 5.147                          | 11.179                            | 2.973                                 |
| 1.01.03         | Contas a Receber                                                    | 197.971                        | 54.211                            | 42.708                                |
| 1.01.03.01      | Clientes                                                            | 192.037                        | 47.953                            | 38.450                                |
| 1.01.03.02      | Outras Contas a Receber                                             | 5.934                          | 6.258                             | 4.258                                 |
| 1.01.03.02.01   | Partes relacionadas                                                 | 5.934                          | 6.258                             | 4.258                                 |
| 1.01.04         | Estoques                                                            | 254.560                        | 166.029                           | 172.327                               |
| 1.01.06         | Tributos a Recuperar                                                | 2.662                          | 2.207                             | 2.242                                 |
| 1.01.06.01      | Tributos Correntes a Recuperar                                      | 2.662                          | 2.207                             | 2.242                                 |
| 1.01.08         | Outros Ativos Circulantes                                           | 8.110                          | 6.618                             | 9.066                                 |
| 1.01.08.03      | Outros                                                              | 8.110                          | 6.618                             | 9.066                                 |
| 1.02            | Ativo Não Circulante                                                | 106.089                        | 251.154                           | 213.873                               |
| 1.02.01         | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 364                            | 44.115                            | 32.988                                |
| 1.02.01.04      | Contas a Receber                                                    | 107                            | 43.766                            | 32.593                                |
| 1.02.01.04.02   | Outras Contas a Receber                                             | 0                              | 0                                 | 321                                   |
| 1.02.01.04.03   | Contas a receber                                                    | 107                            | 43.766                            | 32.272                                |
| 1.02.01.07      | Tributos Diferidos                                                  | 0                              | 0                                 | 46                                    |
| 1.02.01.07.02   | Tributos a recuperar                                                | 0                              | 0                                 | 46                                    |
| 1.02.01.09      | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 257                            | 349                               | 349                                   |
| 1.02.01.09.04   | Créditos com Outras Partes Relacionadas                             | 257                            | 349                               | 349                                   |
| 1.02.02         | Investimentos                                                       | 99.718                         | 200.211                           | 174.132                               |
| 1.02.02.01      | Participações Societárias                                           | 99.718                         | 200.211                           | 174.132                               |
| 1.02.02.01.05   | Outros Investimentos                                                | 99.718                         | 200.211                           | 174.132                               |
| 1.02.03         | Imobilizado                                                         | 6.007                          | 6.828                             | 6.753                                 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta             | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.02.03.01      | Imobilizado em Operação        | 1.426                          | 897                               | 6.218                                 |
| 1.02.03.01.01   | Imobilizado                    | 1.426                          | 897                               | 6.218                                 |
| 1.02.03.02      | Direito de Uso em Arrendamento | 4.581                          | 5.931                             | 535                                   |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                 | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2               | Passivo Total                                      | 599.457                        | 504.246                           | 467.923                               |
| 2.01            | Passivo Circulante                                 | 275.141                        | 160.615                           | 195.290                               |
| 2.01.01         | Obrigações Sociais e Trabalhistas                  | 2.399                          | 3.366                             | 2.873                                 |
| 2.01.01.02      | Obrigações Trabalhistas                            | 2.399                          | 3.366                             | 2.873                                 |
| 2.01.02         | Fornecedores                                       | 13.991                         | 11.251                            | 6.376                                 |
| 2.01.02.01      | Fornecedores Nacionais                             | 13.991                         | 11.251                            | 6.376                                 |
| 2.01.03         | Obrigações Fiscais                                 | 7.256                          | 1.522                             | 1.375                                 |
| 2.01.03.01      | Obrigações Fiscais Federais                        | 7.256                          | 1.522                             | 1.375                                 |
| 2.01.03.01.02   | Tributos correntes com recolhimento diferido       | 7.256                          | 1.522                             | 1.375                                 |
| 2.01.04         | Empréstimos e Financiamentos                       | 134.968                        | 66.879                            | 108.298                               |
| 2.01.04.01      | Empréstimos e Financiamentos                       | 134.968                        | 66.879                            | 108.298                               |
| 2.01.04.01.01   | Em Moeda Nacional                                  | 134.968                        | 66.879                            | 108.298                               |
| 2.01.05         | Outras Obrigações                                  | 116.299                        | 77.404                            | 76.232                                |
| 2.01.05.01      | Passivos com Partes Relacionadas                   | 10.294                         | 10.629                            | 1.584                                 |
| 2.01.05.01.04   | Débitos com Outras Partes Relacionadas             | 10.294                         | 10.629                            | 1.584                                 |
| 2.01.05.02      | Outros                                             | 106.005                        | 66.775                            | 74.648                                |
| 2.01.05.02.04   | Terrenos a pagar                                   | 45.025                         | 6.324                             | 13.451                                |
| 2.01.05.02.05   | Outros passivos                                    | 1.947                          | 1.683                             | 225                                   |
| 2.01.05.02.06   | Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 4.418                          | 5.506                             | 5.191                                 |
| 2.01.05.02.07   | Adiantamento de clientes                           | 14.753                         | 27.418                            | 31.433                                |
| 2.01.05.02.08   | Contas correntes com consórcios                    | 39.253                         | 24.874                            | 23.757                                |
| 2.01.05.02.09   | Passivo de arrendamento                            | 609                            | 970                               | 591                                   |
| 2.01.06         | Provisões                                          | 228                            | 193                               | 136                                   |
| 2.01.06.02      | Outras Provisões                                   | 228                            | 193                               | 136                                   |
| 2.01.06.02.04   | Provisão de garantia de obra                       | 228                            | 193                               | 136                                   |
| 2.02            | Passivo Não Circulante                             | 259.721                        | 241.505                           | 184.948                               |
| 2.02.01         | Empréstimos e Financiamentos                       | 45.701                         | 87.410                            | 40.264                                |
| 2.02.01.01      | Empréstimos e Financiamentos                       | 45.701                         | 87.410                            | 40.264                                |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                 | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.02.01.01.01   | Em Moeda Nacional                                  | 45.701                         | 87.410                            | 40.264                                |
| 2.02.02         | Outras Obrigações                                  | 203.480                        | 133.431                           | 129.043                               |
| 2.02.02.02      | Outros                                             | 203.480                        | 133.431                           | 129.043                               |
| 2.02.02.02.03   | Demandas judiciais                                 | 1.351                          | 1.532                             | 1.369                                 |
| 2.02.02.02.04   | Terrenos a pagar                                   | 90.253                         | 48.007                            | 48.669                                |
| 2.02.02.02.05   | Contas correntes com consórcios                    | 57.498                         | 58.039                            | 62.203                                |
| 2.02.02.02.06   | Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 49.964                         | 20.398                            | 16.700                                |
| 2.02.02.02.07   | Passivo de arrendamento                            | 4.414                          | 5.455                             | 102                                   |
| 2.02.03         | Tributos Diferidos                                 | 4                              | 11.997                            | 11.403                                |
| 2.02.03.01      | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos   | 4                              | 11.997                            | 11.403                                |
| 2.02.03.01.01   | Tributos correntes com recolhimento diferido       | 4                              | 1.146                             | 552                                   |
| 2.02.03.01.02   | Tributos diferidos                                 | 0                              | 10.851                            | 10.851                                |
| 2.02.04         | Provisões                                          | 10.536                         | 8.667                             | 4.238                                 |
| 2.02.04.02      | Outras Provisões                                   | 10.536                         | 8.667                             | 4.238                                 |
| 2.02.04.02.04   | Provisão de garantia de obra                       | 5.568                          | 3.922                             | 2.655                                 |
| 2.02.04.02.05   | Provisões para perdas com investimentos            | 4.968                          | 4.745                             | 1.583                                 |
| 2.03            | Patrimônio Líquido Consolidado                     | 64.595                         | 102.126                           | 87.685                                |
| 2.03.01         | Capital Social Realizado                           | 52.675                         | 41.975                            | 40.729                                |
| 2.03.02         | Reservas de Capital                                | 33.355                         | 26.000                            | 6.000                                 |
| 2.03.02.06      | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital        | 33.355                         | 26.000                            | 6.000                                 |
| 2.03.04         | Reservas de Lucros                                 | -22.859                        | -4.086                            | -4.111                                |
| 2.03.04.10      | Lucros/Prejuízos do período                        | -22.859                        | -4.086                            | -4.111                                |
| 2.03.09         | Participação dos Acionistas Não Controladores      | 1.424                          | 38.237                            | 45.067                                |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 247.624                                     | 189.898                                        | 128.890                                            |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -232.039                                    | -148.146                                       | -99.076                                            |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 15.585                                      | 41.752                                         | 29.814                                             |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -32.056                                     | -11.640                                        | -37.819                                            |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -25.332                                     | -31.162                                        | -30.759                                            |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                           | -9.281                                      | 2.327                                          | -14.374                                            |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                           | -8.970                                      | -19.849                                        | -21.925                                            |
| 3.04.05.01      | Despesas comerciais                                    | -8.970                                      | -19.849                                        | -21.925                                            |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 11.527                                      | 37.044                                         | 29.239                                             |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -16.471                                     | 30.112                                         | -8.005                                             |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -16.972                                     | -21.603                                        | -17.860                                            |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 564                                         | 2.426                                          | 2.390                                              |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -17.536                                     | -24.029                                        | -20.250                                            |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -33.443                                     | 8.509                                          | -25.865                                            |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | 6.258                                       | -3.311                                         | -757                                               |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -27.185                                     | 5.198                                          | -26.622                                            |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | -27.185                                     | 5.198                                          | -26.622                                            |
| 3.11.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | -18.774                                     | -1.926                                         | -25.027                                            |
| 3.11.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | -8.410                                      | 5.173                                          | -1.595                                             |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | 51.620                                      | 0                                              | 0                                                  |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | -0,52                                       | 0                                              | 0                                                  |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período        | -27.185                                     | 5.198                                          | -26.622                                            |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -27.185                                     | 5.198                                          | -26.622                                            |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | -18.774                                     | 25                                             | -25.027                                            |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores        | -8.411                                      | 5.173                                          | -1.595                                             |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                               | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                            | -105.550                                    | -41.860                                        | -57.582                                            |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                       | 37.244                                      | -566                                           | -19.179                                            |
| 6.01.01.01      | Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | -33.443                                     | 8.509                                          | -25.865                                            |
| 6.01.01.02      | Depreciações e amortizações do intangível e imobilizado          | 1.624                                       | 2.287                                          | 2.637                                              |
| 6.01.01.03      | Equivalência patrimonial                                         | -11.527                                     | -37.044                                        | -29.239                                            |
| 6.01.01.04      | Provisão para garantias de obras                                 | 1.681                                       | 1.324                                          | 1.003                                              |
| 6.01.01.05      | Ajuste a valor presente de recebíveis                            | 5.740                                       | -808                                           | 2.839                                              |
| 6.01.01.06      | Provisão para distrato                                           | 3.271                                       | -1.567                                         | -1.106                                             |
| 6.01.01.07      | Tributos diferidos de impostos sobre receitas                    | 0                                           | -13                                            | 553                                                |
| 6.01.01.08      | Juros sobre passivo de arrendamento                              | 367                                         | 755                                            | 750                                                |
| 6.01.01.09      | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos          | 41.974                                      | 24.651                                         | 17.582                                             |
| 6.01.01.10      | Resultado na venda de investimento                               | -480                                        | -4.755                                         | 0                                                  |
| 6.01.01.12      | Amortização de mais valia de ativos                              | 26.755                                      | 0                                              | 10.387                                             |
| 6.01.01.14      | Outros resultados                                                | 0                                           | 1.075                                          | 1.280                                              |
| 6.01.01.15      | Depreciação Stand                                                | 1.462                                       | 5.020                                          | 0                                                  |
| 6.01.01.16      | Provisão para Contingências                                      | -180                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                                  | -110.616                                    | -17.305                                        | -28.367                                            |
| 6.01.02.01      | Contas a receber                                                 | -109.436                                    | -18.622                                        | -24.579                                            |
| 6.01.02.02      | Estoques                                                         | 9.788                                       | 10.473                                         | 13.966                                             |
| 6.01.02.03      | Outros ativos                                                    | 1.557                                       | 2.769                                          | -3.615                                             |
| 6.01.02.04      | Impostos a recuperar                                             | -456                                        | 81                                             | 0                                                  |
| 6.01.02.06      | Fornecedores                                                     | 2.740                                       | 4.875                                          | 3.040                                              |
| 6.01.02.07      | Obrigações trabalhistas e tributárias                            | 2.818                                       | 481                                            | 817                                                |
| 6.01.02.08      | Conta corrente parceiros nos empreendimentos                     | 28.478                                      | 1.768                                          | -1.889                                             |
| 6.01.02.09      | Contas a pagar por aquisição de terrenos                         | -9.045                                      | -6.416                                         | -22.130                                            |
| 6.01.02.10      | Adiantamento de clientes                                         | -12.665                                     | -4.015                                         | 8.996                                              |
| 6.01.02.12      | Contas correntes com consórcios                                  | -24.395                                     | -8.699                                         | -2.973                                             |
| 6.01.03         | Outros                                                           | -32.178                                     | -23.989                                        | -10.036                                            |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.01.03.01      | Outros passivos                                        | 179                                         | 1.458                                          | -1.975                                             |
| 6.01.03.02      | Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos         | -28.571                                     | -22.730                                        | -6.679                                             |
| 6.01.03.03      | Imposto de renda e contribuição social pagos           | -3.786                                      | -2.717                                         | -1.382                                             |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento               | 98.126                                      | 12.773                                         | 10.871                                             |
| 6.02.01         | Integralização de capital em controladas               | -24.290                                     | -15.641                                        | -5.242                                             |
| 6.02.02         | Redução de capital em controladas                      | 56.891                                      | 0                                              | 0                                                  |
| 6.02.03         | Partes Relacionadas                                    | 12.272                                      | 13.383                                         | -3.288                                             |
| 6.02.06         | Dividendos recebidos                                   | 33.158                                      | 22.610                                         | 31.956                                             |
| 6.02.07         | Aquisição de imobilizado e intangível                  | -2.265                                      | -515                                           | -2.557                                             |
| 6.02.08         | Adiantamento para futuro aumento capital               | 16.328                                      | 1.142                                          | -14.700                                            |
| 6.02.09         | Recebimento por venda de participação em Investimentos | 0                                           | 0                                              | 4.702                                              |
| 6.02.11         | Caixa restrito                                         | 6.032                                       | -8.206                                         | 0                                                  |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento              | 19.494                                      | 17.201                                         | 36.931                                             |
| 6.03.01         | Amortização de empréstimos e financiamentos            | -134.769                                    | -114.842                                       | -67.023                                            |
| 6.03.02         | Empréstimos e financiamentos                           | 155.726                                     | 118.648                                        | 128.099                                            |
| 6.03.03         | Dividendos pagos                                       | -19.269                                     | -12.003                                        | -16.375                                            |
| 6.03.04         | Aumento de capital                                     | 10.700                                      | 0                                              | -6.148                                             |
| 6.03.05         | Redução da participação de não controladores           | -9.132                                      | 0                                              | 0                                                  |
| 6.03.06         | Amortização de passivos de arrendamento                | -1.769                                      | -1.602                                         | -1.622                                             |
| 6.03.09         | Adiantamento para futuro aumento de capital            | 7.356                                       | 20.000                                         | 0                                                  |
| 6.03.11         | Aportes de Sócios Participantes em SCPs                | 10.651                                      | 7.000                                          | 0                                                  |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes              | 12.070                                      | -11.886                                        | -9.780                                             |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                  | 12.848                                      | 24.734                                         | 34.514                                             |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                    | 24.918                                      | 12.848                                         | 24.734                                             |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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     | 10.700                       | 7.356                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 18.056             | -19.269                            | -1.213                         |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                     | 0                            | 7.356                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 7.356              | 0                                  | 7.356                          |
| 5.04.06         | Dividendos                              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -19.269                            | -19.269                        |
| 5.04.08         | Integralização de capital               | 10.700                       | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 10.700             | 0                                  | 10.700                         |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -18.774                        | 0                             | -18.774            | -17.543                            | -36.317                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -18.774                        | 0                             | -18.774            | -8.411                             | -27.185                        |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes           | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -9.132                             | -9.132                         |
| 5.05.02.06      | Participação de não controladores       | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -9.132                             | -9.132                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 52.675                       | 33.356                                                       | 0                 | -22.860                        | 0                             | 63.171             | 1.425                              | 64.596                         |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 40.729                       | 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             | -12.003                            | 9.243                          |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                     | 0                            | 20.000                                                       | 0                 | 0                              | 0                             | 20.000             | 0                                  | 20.000                         |
| 5.04.06         | Dividendos                              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -12.003                            | -12.003                        |
| 5.04.09         | Integralização de Capital               | 1.246                        | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 1.246              | 0                                  | 1.246                          |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 25                             | 0                             | 25                 | 5.173                              | 5.198                          |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 25                             | 0                             | 25                 | 5.173                              | 5.198                          |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 41.975                       | 26.000                                                       | 0                 | -4.086                         | 0                             | 63.889             | 38.237                             | 102.126                        |

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

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.01            | Receitas                                         | 272.383                                     | 203.786                                        | 141.110                                            |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 272.383                                     | 203.786                                        | 141.110                                            |
| 7.01.02.01      | Receita de imóveis vendidos                      | 261.826                                     | 194.449                                        | 135.946                                            |
| 7.01.02.02      | Receita de serviços prestados                    | 10.557                                      | 9.337                                          | 5.164                                              |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -278.898                                    | -197.208                                       | -149.493                                           |
| 7.02.01         | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -266.341                                    | -148.146                                       | -99.076                                            |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -12.557                                     | -49.062                                        | -50.417                                            |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | -6.515                                      | 6.578                                          | -8.383                                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -1.624                                      | -2.287                                         | -2.637                                             |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -1.624                                      | -2.287                                         | -2.637                                             |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -8.139                                      | 4.291                                          | -11.020                                            |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 16.726                                      | 41.797                                         | 17.255                                             |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 11.528                                      | 37.044                                         | 29.239                                             |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 564                                         | 2.426                                          | 2.390                                              |
| 7.06.03         | Outros                                           | 4.634                                       | 2.327                                          | -14.374                                            |
| 7.06.03.01      | Outros resultados em investimento                | 4.634                                       | 2.327                                          | -14.374                                            |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 8.587                                       | 46.088                                         | 6.235                                              |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 8.587                                       | 46.088                                         | 6.235                                              |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 11.470                                      | 18.339                                         | 13.690                                             |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 8.364                                       | 14.623                                         | 10.723                                             |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 2.530                                       | 2.580                                          | 2.275                                              |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 576                                         | 1.136                                          | 692                                                |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 10.372                                      | 1.005                                          | 443                                                |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 9.091                                       | 1.005                                          | 342                                                |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 1.281                                       | 0                                              | 101                                                |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 13.930                                      | 21.546                                         | 18.724                                             |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 13.333                                      | 21.546                                         | 17.921                                             |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                         | 597                                         | 0                                              | 803                                                |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                         | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios           | -27.185                                     | 5.198                                          | -26.622                                            |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período       | -18.774                                     | 25                                             | -25.027                                            |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | -8.411                                      | 5.173                                          | -1.595                                             |

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Relatório da Administração

Os anos pós-pandemia foram desafiadores para o setor imobiliário. Desde 2020, o custo de construção aumentou 49% e os juros no Brasil aumentaram de 2% para 13,25% 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.: No 4T24 amortizamos dois Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos pela holding, num total aproximado de R\$ 69 milhões, reduzindo assim, aproximadamente, 2/3 seu financiamento corporativo. Durante o ano de 2025 concluiremos mais um ciclo de entregas, aproximadamente 70% dos canteiros atualmente em obra, e utilizaremos o repasse da carteira de clientes das unidades já comercializadas para quitar os financiamentos contratados pelas SPEs dos empreendimentos, quitando assim 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 29 anos.

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Comentários dos Resultados

A Receita líquida dos projetos controlados pela Yuny e, portanto, consolidados nos nossos resultados de 2024 cresceram 30% em relação à 2023. No entanto, a perda de margem bruta dos projetos, conforme explicado na Carta da Administração, que reduziu de 22% a margem bruta consolidada e de 2023v para 6% em 2024, fez com que o lucro bruto totalizasse R\$ 15,5 milhões no ano. Tivemos o mesmo efeito de perda de margem nos projetos que não consolidados, onde o resultado é apropriado através da Equivalência Patrimonial, que reduziu de R\$ 37 milhões em 2023 para R\$ 11 milhões em 2024.

Para compensar parcialmente a perda de margem bruta, reduzimos nossas despesas administrativas em 18%, de R\$31 milhões em 2023 para R\$25 milhões em 2024

Para compensar parcialmente a perda de margem bruta, reduzimos nossas despesas administrativas em 18%, de R\$31 milhões em 2023 para R\$26 milhões em 2024.

Como resultado, encerramos o ano de 2024 com um prejuízo líquido de R\$ 27,2 milhões, versus um Lucro Líquido de R\$ 5 milhões no exercício anterior.

## **Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

### **Relacionamento com auditores independentes**

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/2022 e ao Ofício Circular CVM/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 findo em 31 de dezembro de 2024, e das informações trimestrais individuais e consolidadas referente aos trimestres de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2024 da Companhia.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-01, inscrita no CNPJ sob nº 09.267.996/0001-70, nos termos do inciso IV, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 31 de março de 2025.

Marcelo Mariz de Oliveira Yunes  
Diretor-Presidente e de Relações com Investidores

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

|                                            | Notas | Controladora |         | Consolidado |         |
|--------------------------------------------|-------|--------------|---------|-------------|---------|
|                                            |       | 2024         | 2023    | 2024        | 2023    |
| Ativo                                      |       |              |         |             |         |
| Circulante                                 |       |              |         |             |         |
| Caixa e equivalentes de caixa              | 3.1   | 6.023        | 6.587   | 24.918      | 12.848  |
| Caixa restrito                             | 3.2   | -            | 2.473   | 5.147       | 11.179  |
| Contas a receber                           | 4     | 672          | -       | 192.037     | 47.953  |
| Estoques                                   | 6     | -            | -       | 254.560     | 166.029 |
| Partes relacionadas                        | 7     | 36.787       | 21.094  | 5.934       | 6.258   |
| Tributos a recuperar                       |       | 1.339        | 916     | 2.663       | 2.207   |
| Outros ativos                              | 5     | 4.339        | 689     | 8.110       | 6.618   |
| Total do ativo circulante                  |       | 49.160       | 31.759  | 493.368     | 253.092 |
| Não circulante                             |       |              |         |             |         |
| Contas a receber                           | 5     | -            | -       | 107         | 43.766  |
| Partes relacionadas                        | 7     | 852          | -       | 257         | 349     |
| Investimentos                              | 8     | 271.768      | 227.767 | 99.718      | 200.211 |
| Direito de uso sobre ativo de arrendamento |       | 4.581        | 5.922   | 4.581       | 5.931   |
| Imobilizado e Intangível                   |       | 645          | 807     | 1.426       | 897     |
| Total do ativo não circulante              |       | 277.847      | 234.496 | 106.089     | 251.154 |
| Total do ativo                             |       | 327.007      | 266.255 | 599.457     | 504.246 |

## Notas Explicativas

| Notas                                              | Controladora |          | Consolidado |          |
|----------------------------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                                                    | 2024         | 2023     | 2024        | 2023     |
| Passivo                                            |              |          |             |          |
| Circulante                                         |              |          |             |          |
| Empréstimos e financiamentos                       | 9            | 25.254   | 64.480      | 134.968  |
| Fornecedores                                       |              | 665      | 278         | 13.991   |
| Obrigações trabalhistas e tributárias              |              | 1.065    | 1.461       | 2.398    |
| Tributos correntes com recolhimento diferido       | 10.a         | 120      | -           | 7.256    |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos           | 12           | -        | -           | 45.025   |
| Contas correntes com consórcios                    | 13           | -        | -           | 39.253   |
| Provisão de garantia de obra                       | 14           | -        | -           | 228      |
| Partes relacionadas                                | 8            | 52.016   | 34.769      | 10.294   |
| Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 7            | -        | -           | 4.418    |
| Adiantamentos de clientes                          | 11           | -        | -           | -        |
| Passivo de arrendamento                            |              | 609      | 961         | 609      |
| Outros passivos                                    |              | 133      | 1.114       | 1.947    |
| Total do passivo circulante                        |              | 79.862   | 103.063     | 275.141  |
| Não circulante                                     |              |          |             |          |
| Empréstimos e financiamentos                       | 9            | 15.032   | 38.727      | 45.701   |
| Tributos correntes com recolhimento diferido       | 10.a         | -        | -           | 4        |
| Tributos diferidos                                 | 10.b         | -        | 10.851      | -        |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos           | 12           | 89.992   | -           | 90.253   |
| Contas correntes com consórcios                    | 13           | -        | -           | 57.498   |
| Partes relacionadas                                | 8            | 26.736   | 15.857      | -        |
| Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 7            | 30.138   | 20.398      | 49.964   |
| Provisão para perdas com investimentos             | 9            | 17.662   | 8.015       | 4.968    |
| Provisão de garantia de obra                       | 14           | -        | -           | 5.568    |
| Passivo de arrendamento                            |              | 4.414    | 5.455       | 4.414    |
| Provisão para demandas judiciais                   | 14.b         | -        | -           | 1.352    |
| Total do passivo não circulante                    |              | 183.973  | 99.303      | 259.721  |
| Patrimônio líquido                                 | 17           |          |             |          |
| Capital social                                     |              | 52.675   | 41.975      | 52.675   |
| Adiantamento para futuro aumento de capital        |              | 33.356   | 26.000      | 33.356   |
| Prejuízos acumulados                               |              | (22.859) | (4.086)     | (22.859) |
|                                                    |              | 63.172   | 63.889      | 63.172   |
| Participação de não controladores                  |              | -        | -           | 1.424    |
| Total do patrimônio líquido                        |              | 63.172   | 63.889      | 64.596   |
| Total do passivo e patrimônio líquido              |              | 327.007  | 266.255     | 599.457  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

|                                                                                            | Notas | Controladora    |          | Consolidado      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------|------------------|-----------|
|                                                                                            |       | 2024            | 2023     | 2024             | 2023      |
| Receita operacional líquida                                                                | 17    | <b>8.477</b>    | 7.100    | <b>247.624</b>   | 189.898   |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados                                            | 18    | <b>(354)</b>    | -        | <b>(232.039)</b> | (148.146) |
| Lucro bruto                                                                                |       | <b>8.122</b>    | 7.100    | <b>15.585</b>    | 41.752    |
| Receitas (despesas) operacionais                                                           |       |                 |          |                  |           |
| Despesas gerais e administrativas                                                          | 18    | <b>(19.789)</b> | (23.381) | <b>(25.332)</b>  | (31.162)  |
| Despesas comerciais                                                                        | 18    | -               | (285)    | <b>(8.970)</b>   | (19.849)  |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                                    | 19    | <b>(10.575)</b> | 3.423    | <b>(9.281)</b>   | 2.327     |
|                                                                                            |       | <b>(30.364)</b> | (20.243) | <b>(43.583)</b>  | (48.684)  |
| Equivalência patrimonial                                                                   | 9     | <b>7.006</b>    | 33.444   | <b>11.527</b>    | 37.044    |
| Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro e imposto de renda e da contribuição social |       | <b>(15.235)</b> | 20.301   | <b>(16.471)</b>  | 30.112    |
| Receitas financeiras                                                                       | 20    | <b>265</b>      | 664      | <b>564</b>       | 2.426     |
| Despesas financeiras                                                                       | 20    | <b>(14.655)</b> | (20.940) | <b>(17.536)</b>  | (24.029)  |
| Resultado financeiro                                                                       |       | <b>(14.390)</b> | (20.276) | <b>(16.971)</b>  | (21.603)  |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social                        |       | <b>(29.625)</b> | 25       | <b>(33.443)</b>  | 8.509     |
| Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido                                | 10    | <b>10.851</b>   | -        | <b>6.258</b>     | (3.311)   |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício                                                      |       | <b>(18.774)</b> | 25       | <b>(27.185)</b>  | 5.198     |
| Lucro líquido (prejuízo) atribuído aos controladores                                       |       | <b>(18.774)</b> | 25       | <b>(18.774)</b>  | 25        |
| Lucro líquido (prejuízo) atribuído aos não controladores                                   |       | -               | -        | <b>(8.411)</b>   | 5.173     |
| Lucro (prejuízo) por ação - básico e diluído - R\$                                         | 24    | <b>(0,3623)</b> | 0,0006   |                  |           |
| Quantidade média ponderada de ações (mil)                                                  |       | <b>51.820</b>   | 41.142   |                  |           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

|                                                      | Controladora |      | Consolidado |       |
|------------------------------------------------------|--------------|------|-------------|-------|
|                                                      | 2024         | 2023 | 2024        | 2023  |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício                | (18.774)     | 25   | (27.185)    | 5.198 |
| Outros resultados abrangentes                        | -            | -    | -           | -     |
| Total do resultado abrangente do exercício           | (18.774)     | 25   | (27.185)    | 5.198 |
| Resultado abrangente atribuído aos controladores     | (18.774)     | 25   | (18.774)    | 25    |
| Resultado abrangente atribuído aos não controladores | -            | -    | (8.411)     | 5.173 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

|                                             | Nota | Capital social | Adiantamento para futuro aumento de capital | Prejuízos acumulados | Total do patrimônio líquido | Participação de não controladores | Total do patrimônio líquido consolidado |
|---------------------------------------------|------|----------------|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2022            |      | 40.729         | 6.000                                       | (4.111)              | 42.618                      | 45.067                            | 87.685                                  |
| Aumento de capital                          | 17.a | 1.246          | -                                           | -                    | 1.246                       | -                                 | 1.246                                   |
| Lucro líquido do exercício                  |      | -              | -                                           | 25                   | 25                          | 5.173                             | 5.198                                   |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 17.c | -              | 20.000                                      | -                    | 20.000                      | -                                 | 20.000                                  |
| Dividendos pagos para não controladores     | 17.b | -              | -                                           | -                    | -                           | (12.003)                          | (12.003)                                |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023            |      | 41.975         | 26.000                                      | (4.086)              | 63.889                      | 38.237                            | 102.126                                 |
| Aumento de capital                          | 17.a | 10.700         | -                                           | -                    | 10.700                      | -                                 | 10.700                                  |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 17.c | -              | 7.356                                       | -                    | 7.356                       | -                                 | 7.356                                   |
| Participação de não controladores           | 9    | -              | -                                           | -                    | -                           | (9.132)                           | (9.132)                                 |
| Prejuízo do exercício                       |      | -              | -                                           | (18.774)             | (18.774)                    | (8.411)                           | (27.185)                                |
| Dividendos pagos para não controladores     | 17.b | -              | -                                           | -                    | -                           | (19.269)                          | (19.269)                                |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024            |      | 52.675         | 33.356                                      | (22.860)             | 63.172                      | 1.424                             | 64.596                                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

|                                                                                                             | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                                                                                             | <b>2024</b>         | <b>2023</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b> |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais                                                                 |                     |             |                    |             |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social                                         | <b>(29.625)</b>     | 25          | <b>(33.443)</b>    | 8.509       |
| Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais: |                     |             |                    |             |
| Depreciação e amortização                                                                                   | <b>1.504</b>        | 1.464       | <b>1.624</b>       | 2.287       |
| Depreciação de <i>stand</i> de vendas                                                                       | -                   | -           | <b>1.462</b>       | 5.020       |
| Equivalência patrimonial                                                                                    | <b>(7.006)</b>      | (33.444)    | <b>(11.527)</b>    | (37.044)    |
| Provisão para garantia de obras                                                                             | -                   | -           | <b>1.681</b>       | 1.324       |
| Ajuste a valor presente de recebíveis                                                                       | -                   | -           | <b>5.740</b>       | (808)       |
| Reversão de perda de créditos esperadas e provisão para distrato                                            | -                   | -           | <b>3.271</b>       | (1.567)     |
| Tributos sobre receitas diferidos                                                                           | -                   | -           | -                  | (13)        |
| Juros provisionados sobre passivo de arrendamento                                                           | <b>376</b>          | 755         | <b>367</b>         | 755         |
| Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos                                                     | <b>13.337</b>       | 20.068      | <b>41.974</b>      | 24.651      |
| Resultado na venda de investimentos                                                                         | <b>(4.537)</b>      | -           | <b>(480)</b>       | (4.755)     |
| Provisão para contingências                                                                                 | -                   | -           | <b>(180)</b>       | -           |
| Amortização da mais valia de ativos                                                                         | <b>14.139</b>       | -           | <b>26.755</b>      | -           |
| Outros resultados em investimentos                                                                          | -                   | -           | -                  | 1.075       |
| Variações nos ativos e passivos:                                                                            |                     |             |                    |             |
| Contas a receber                                                                                            | <b>(672)</b>        | -           | <b>(109.436)</b>   | (18.622)    |
| Estoques                                                                                                    | -                   | -           | <b>9.788</b>       | 10.473      |
| Outros ativos                                                                                               | <b>(3.650)</b>      | 768         | <b>1.557</b>       | 2.850       |
| Impostos a recuperar                                                                                        | <b>(423)</b>        | -           | <b>(456)</b>       | -           |
| Fornecedores                                                                                                | <b>387</b>          | 80          | <b>2.740</b>       | 4.875       |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                                                                       | <b>(396)</b>        | 30          | <b>2.818</b>       | 481         |
| Conta corrente parceiros nos empreendimentos                                                                | <b>6.376</b>        | 16.783      | <b>28.478</b>      | 1.768       |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos                                                                    | -                   | -           | <b>(9.045)</b>     | (6.416)     |
| Contas correntes com consórcios                                                                             | -                   | -           | <b>(24.395)</b>    | (8.699)     |
| Adiantamento de clientes                                                                                    | -                   | -           | <b>(12.665)</b>    | (4.015)     |
| Outros passivos                                                                                             | <b>(363)</b>        | 1.113       | <b>179</b>         | 1.458       |
| Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos                                                              | <b>(19.060)</b>     | (15.390)    | <b>(28.571)</b>    | (22.730)    |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                                | -                   | -           | <b>(3.786)</b>     | (2.717)     |
| Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais                                                       | <b>(29.614)</b>     | (7.748)     | <b>(105.550)</b>   | (41.860)    |

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

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

|                                                                     | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                                                     | <b>2024</b>         | <b>2023</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos                      |                     |             |                    |             |
| Integralização de capital em controladas e investidas               | <b>(33.903)</b>     | (17.919)    | <b>(24.290)</b>    | (15.641)    |
| Redução de capital em controladas                                   | <b>62.259</b>       | -           | <b>56.891</b>      | -           |
| Dividendos recebidos                                                | <b>27.032</b>       | 23.140      | <b>33.158</b>      | 22.610      |
| Partes relacionadas                                                 | <b>11.581</b>       | 13.828      | <b>12.272</b>      | 13.383      |
| Caixa restrito                                                      | <b>2.473</b>        | (2.473)     | <b>6.032</b>       | (8.206)     |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                         | <b>(2.844)</b>      | (15.293)    | <b>16.328</b>      | 1.142       |
| Aquisição de imobilizado e intangível                               | -                   | (62)        | <b>(2.265)</b>     | (515)       |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos              | <b>66.598</b>       | 1.221       | <b>98.126</b>      | 12.773      |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                      |                     |             |                    |             |
| Amortização de empréstimos e financiamentos                         | <b>(111.171)</b>    | (85.128)    | <b>(134.769)</b>   | (114.842)   |
| Captação de empréstimos e financiamentos                            | <b>53.974</b>       | 59.939      | <b>155.726</b>     | 118.648     |
| Dividendos pagos                                                    | -                   | -           | <b>(19.269)</b>    | (12.003)    |
| Aumento de capital                                                  | <b>10.700</b>       | -           | <b>10.700</b>      | -           |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                         | <b>7.356</b>        | 20.000      | <b>7.356</b>       | 20.000      |
| Aportes de sócios participantes em SCPs                             | <b>3.363</b>        | 7.000       | <b>10.651</b>      | 7.000       |
| Redução ou aumento da participação de não controladores             | -                   | -           | <b>(9.132)</b>     | -           |
| Amortização de passivos de arrendamento                             | <b>(1.770)</b>      | (1.602)     | <b>(1.769)</b>     | (1.602)     |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos | <b>(37.548)</b>     | 209         | <b>19.494</b>      | 17.201      |
| Aumento (redução) líquido(a) em caixa e equivalentes de caixa       | <b>(564)</b>        | (6.318)     | <b>12.070</b>      | (11.886)    |
| Caixa e equivalentes de caixa                                       |                     |             |                    |             |
| No início do exercício                                              | <b>6.587</b>        | 12.905      | <b>12.848</b>      | 24.734      |
| No final do exercício                                               | <b>6.023</b>        | 6.587       | <b>24.918</b>      | 12.848      |
| Aumento (redução) líquido(a) em caixa e equivalentes de caixa       | <b>(564)</b>        | (6.318)     | <b>12.070</b>      | (11.886)    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Demonstrações do valor adicionado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

|                                                          | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|----------------------------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                                          | <b>2024</b>         | <b>2023</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b> |
| Receita de imóveis vendidos                              | -                   | -           | <b>261.826</b>     | 194.449     |
| Receita de serviços prestados                            | <b>9.332</b>        | 7.789       | <b>10.557</b>      | 9.337       |
|                                                          | <b>9.332</b>        | 7.789       | <b>272.383</b>     | 203.786     |
| Insumo adquirido de terceiros                            |                     |             |                    |             |
| Custo dos imóveis vendidos                               | <b>(354)</b>        | -           | <b>(266.341)</b>   | (148.146)   |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros       | <b>(9.212)</b>      | (22.309)    | <b>(12.557)</b>    | (49.062)    |
|                                                          | <b>(9.566)</b>      | (22.309)    | <b>(278.898)</b>   | (197.208)   |
| Valor adicionado bruto                                   | <b>(234)</b>        | (14.520)    | <b>(6.515)</b>     | 6.578       |
| Retenções                                                |                     |             |                    |             |
| Depreciação e amortização                                | <b>(1.503)</b>      | (1.464)     | <b>(1.624)</b>     | (2.287)     |
|                                                          | <b>(1.503)</b>      | (1.464)     | <b>(1.624)</b>     | (2.287)     |
| Valor líquido produzido pela Companhia                   | <b>(1.737)</b>      | (15.984)    | <b>(8.139)</b>     | 4.291       |
| Valor adicionado recebido em transferência               |                     |             |                    |             |
| Equivalência patrimonial                                 | <b>7.006</b>        | 33.444      | <b>11.527</b>      | 37.044      |
| Outras despesas operacionais                             | <b>(10.574)</b>     | 3.423       | <b>4.634</b>       | 2.327       |
| Receitas financeiras                                     | <b>265</b>          | 664         | <b>564</b>         | 2.426       |
| Valor total adicionado recebido em transferência         | <b>(3.303)</b>      | 37.531      | <b>16.726</b>      | 41.797      |
| Valor adicionado total a distribuir                      | <b>(5.040)</b>      | 21.547      | <b>8.587</b>       | 46.088      |
| Distribuição do valor adicionado                         |                     |             |                    |             |
| Remuneração direta                                       | <b>4.375</b>        | 1.887       | <b>8.364</b>       | 14.623      |
| Benefícios                                               | <b>2.179</b>        | -           | <b>2.530</b>       | 2.580       |
| FGTS                                                     | <b>506</b>          | -           | <b>576</b>         | 1.136       |
|                                                          | <b>7.060</b>        | 1.887       | <b>11.470</b>      | 18.339      |
| Impostos, taxas e contribuições                          |                     |             |                    |             |
| Federais                                                 | <b>(6.921)</b>      | 575         | <b>681</b>         | 1.005       |
| Estaduais                                                | -                   | -           | -                  | -           |
| Municipais                                               | <b>494</b>          | -           | <b>1.281</b>       | -           |
|                                                          | <b>(6.427)</b>      | 575         | <b>1.962</b>       | 1.005       |
| Juros e aluguel                                          |                     |             |                    |             |
| Juros                                                    | <b>12.657</b>       | 19.060      | <b>13.333</b>      | 21.546      |
| Aluguéis                                                 | <b>444</b>          | -           | <b>597</b>         | -           |
|                                                          | <b>13.101</b>       | 19.060      | <b>13.931</b>      | 21.546      |
| Remuneração de capitais próprios                         |                     |             |                    |             |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício                    | <b>(18.774)</b>     | 25          | <b>(27.185)</b>    | 25          |
| Lucro líquido (prejuízo) atribuído aos não controladores | -                   | -           | <b>8.410</b>       | 5.173       |
|                                                          | <b>(18.774)</b>     | 25          | <b>(18.775)</b>    | 5.198       |
| Total distribuição do valor adicionado                   | <b>(5.040)</b>      | 21.547      | <b>8.587</b>       | 46.088      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

|                                       | 31/05/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ativo</b>                          |            |            |
| 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    |
| <b>Passivo</b>                        |            |            |
| 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)   |

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e práticas contábeis materiais

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais da "Controladora" estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras o último exercício comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de março de 2025.

#### 2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

#### 2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a diretoria deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A diretoria, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, tem expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, desta forma ela concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R\$ 30.702 (R\$ 71.304 negativo em 31 de dezembro de 2023). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 218.227 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 92.477 em 31 de dezembro de 2023). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados, uma vez que a

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas do grupo de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia. Além desses fatores, a Companhia está confortável com a gestão de liquidez corrente.

#### 2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

#### 2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

### 2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 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.

#### i) Controladas

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

#### ii) Controladas em conjunto

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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) Participações em operações em conjunto - Consórcio

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

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

### 2.3. Práticas contábeis materiais

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

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

##### i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa 18 quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques/imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa 18.

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- c) Nos distratos de contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incerteza quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustes vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa 2.3.4.2.

ii) *Receitas e despesas financeiras*

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

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

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Grupo, incluindo as controladas em conjunto, ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia.

#### 2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

##### *Julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

##### *Estimativas e premissas*

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

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados mensalmente, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado do exercício, de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Impostos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas): a diretoria da Companhia revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria revisa periodicamente o valor contábil dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil ao valor recuperável.

#### 2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 2.3.4. Contas a receber

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

#### 2.3.4.1. Provisão para perda de crédito esperada

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

#### 2.3.4.2. Provisão para distratos

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

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

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

#### 2.3.5. Estoques

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

#### 2.3.6. Investimentos

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

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

#### *Investimentos em joint venture*

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

#### 2.3.7. Imobilizado

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

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

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

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

#### 2.3.8. Intangível

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

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui o controle do recurso econômico, como resultado de eventos passados, e potencial de gerar benefícios econômicos em favor da Companhia. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação presente, legal ou constituída como resultado de um evento passado,

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

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

#### 2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

#### 2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

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

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

#### *ICPC 22 - Incerteza sobre tratamentos de impostos sobre o lucro*

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

#### 2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

#### 2.3.13. Ativos e passivos contingentes

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

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

#### 2.3.14. Benefícios a empregados

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

##### *Participação dos funcionários e administradores no resultado*

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

#### *Bônus a funcionários e dirigentes*

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

#### 2.3.15. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

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

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

#### 2.3.16. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

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

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

#### i) *Ativos financeiros*

##### Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

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

##### Mensuração subsequente

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

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

#### Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

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

#### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa.

#### Desreconhecimento

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

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

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

#### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

#### i) *Passivos financeiros*

##### Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

##### Mensuração subsequente

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

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

##### Passivos financeiros ao custo amortizado

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

#### Desreconhecimento

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

#### iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

#### 2.3.18. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

#### 2.3.19. Empréstimos e financiamentos

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

#### 2.3.20. Lucro (prejuízo) por ação

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

#### 2.3.21. Combinações de negócios

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

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.3.22. Novos requerimentos atualmente em vigor

| Data efetiva          | Novas normas ou alterações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 de janeiro de 2024 | Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. |

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024

2.3.24. Normas contábeis emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Empresa está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

| Data efetiva          | Normas emitidas, mas não vigentes                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 de janeiro de 2027 | IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras.                                                          |
| 01 de janeiro de 2027 | IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações:                                                                                                                                                                                                     |
| 01 de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. |
| 01 de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.                                                                                |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

**3. Caixa e equivalentes de caixa****3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

| Descrição               | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                         | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Conta corrente bancária | 187          | 5.810      | 1.693       | 11.329     |
| Aplicações financeiras  | 5.836        | 777        | 23.225      | 1.514      |
|                         | 6.023        | 6.587      | 24.918      | 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 média entre 99% e 100% do CDI).

**3.2. Caixa restrito**

| Descrição                                    | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                              | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Repasse de financiamento (i)                 | -            | -          | 1.439       | 2.021      |
| Fundo de caixa – CRI e notas comerciais (ii) | -            | 2.473      | 3.708       | 9.158      |
|                                              | -            | 2.473      | 5.147       | 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.

**4. Contas a receber**

| Descrição                                               | Consolidado |            |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                         | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Contas a receber de unidades imobiliárias em construção | 208.268     | 99.486     |
| Ajuste a valor presente (AVP)                           | (11.544)    | (5.804)    |
| Provisão para perda de crédito esperada                 | (2.491)     | (926)      |
| Provisão para distrato de clientes                      | (2.774)     | (1.068)    |
| Outras contas a receber                                 | 684         | 31         |
|                                                         | 192.144     | 91.719     |
| Circulante                                              | 192.037     | 47.953     |
| Não circulante                                          | 107         | 43.766     |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 8,86% a.a. para 31 de dezembro de 2024 (6,37% a.a. para 31 de dezembro de 2023).

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 2.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

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

| Ano                              | Consolidado    |               |
|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                  | 31/12/2024     | 31/12/2023    |
| <b>Vencidas</b>                  |                |               |
| Vencidas de 1 a 360 dias         | 2.177          | 3.664         |
| <b>A vencer – Circulante</b>     |                |               |
| 2024                             | -              | 44.289        |
| 2025                             | 189.860        | -             |
| <b>A vencer – Não circulante</b> |                |               |
| 2025                             | 106            | 42.373        |
| 2026                             | 2              | 441           |
| 2027                             | -              | 313           |
| 2028                             | -              | 639           |
| <b>Total da carteira</b>         | <b>192.144</b> | <b>91.719</b> |

**Movimentação das provisões no contas a receber**

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

*Perdas estimadas com distratos*

| Descrição                        | Consolidado |            |
|----------------------------------|-------------|------------|
|                                  | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Saldo inicial                    | (1.068)     | (3.561)    |
| (Provisão) reversão do exercício | (1.706)     | 2.493      |
| Saldo final                      | (2.774)     | (1.068)    |

*Perda de crédito esperada*

| Descrição                        | Consolidado |            |
|----------------------------------|-------------|------------|
|                                  | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Saldo inicial                    | (926)       | -          |
| (Provisão) reversão do exercício | (1.565)     | (926)      |
| Saldo final                      | (2.491)     | (926)      |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

*Ajuste a valor presente*

| Descrição                                  | Consolidado |            |
|--------------------------------------------|-------------|------------|
|                                            | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Saldo inicial                              | (5.804)     | (6.612)    |
| Reversão (provisão) do período (exercício) | (5.740)     | 808        |
| Saldo final                                | (11.544)    | (5.804)    |

**5. Outros ativos**

| Descrição                   | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                             | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Comissão de vendas (iv)     | -            | -          | 1.290       | 2.878      |
| Adiantamento a fornecedores | -            | -          | 295         | 304        |
| Empréstimos concedidos (i)  | 313          | 313        | 313         | 313        |
| Venda de participação (iii) | 4.026        | -          | 4.950       | 357        |
| Seguros a apropriar (ii)    | -            | -          | 1.075       | 1.504      |
| Outras contas a receber     | -            | 376        | 188         | 1.262      |
|                             | 4.339        | 689        | 8.110       | 6.618      |

- (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 deverá ser quitado ainda no primeiro semestre de 2025. O saldo é corrigido por 100% do CDI - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI – CETIP.
- (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.
- (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 detinha 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).

Em 27 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda de Cotas "CCVQ", para alienação de 20% da participação que dispõe do Projeto Imobiliário 33 Ltda, empreendimento Cunha Gago, à One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. Pela parcela de participação vendida, a Companhia constituiu na referida data, um direito a receber pela venda de participação no valor de R\$ 4.026, a

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

ser realizado no decorrer do exercício de 2025. O ganho registrado na operação foi de R\$ 2.726.

- (iv) Valores referentes a comissões de vendas das unidades imobiliárias vendidas, que são apropriadas ao resultado observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

**6. Estoques**

| Descrição                                          | Consolidado    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                    | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Terrenos (i)                                       | 142.815        | 18.710         |
| Imóveis a comercializar em construção (ii)         | 97.495         | 138.994        |
| Imóveis concluídos                                 | 99             | 2.501          |
| Encargos financeiros capitalizados (iii)           | 14.151         | 1.395          |
| Mais valia atribuída as unidades imobiliárias (iv) | -              | 4.429          |
|                                                    | <b>254.560</b> | <b>166.029</b> |

- (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 31 de dezembro de 2024 estão sendo apresentados no ativo circulante. Em 27 de setembro de 2024, a Companhia, através de sua controlada Yuny Minority, adquiriu 100% da participação da empresa Projeto Imobiliário Jardins I Ltda., conforme descrito na Nota Explicativa 12 (b), e que, em 31 de dezembro de 2024, possui um valor total de terrenos no montante de R\$ 123.574.
- (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 de incorporação imobiliária, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor remanescente de R\$ 4.429 foi totalmente amortizado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Movimentação da mais valia do estoque

| Descrição                      | Consolidado |            |
|--------------------------------|-------------|------------|
|                                | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Saldo Inicial                  | 4.429       | 4.429      |
| Amortização da mais valia (iv) | (4.429)     | -          |
| Saldo final                    | -           | 4.429      |

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

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

| Descrição                                               | Consolidado |            |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                         | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Saldo inicial                                           | 1.395       | 1.424      |
| Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis | (28.461)    | (1.781)    |
| Encargos financeiros capitalizados (i)                  | 41.217      | 1.752      |
| Saldo final                                             | 14.151      | 1.395      |

(i) Dos encargos financeiros capitalizados, R\$ 14.249 decorre das operações com permuta financeira e R\$ 26.968 das captações de empréstimos.

**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 |            |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                 | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Parqueven Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | -            | -          | 243         | 244        |
| Dividendos a Receber – Yuny Incorporadora       | 2.442        | 2.275      | -           | -          |
| Dividendos a Receber – Yuny Stan Projeto Imob.I | -            | -          | 4.284       | 3.845      |
| MCY Properties Ltda.(ii)                        | 1.650        | 1.650      | 1.650       | 1.650      |
| Acionistas controladores (i)                    | 32.695       | 17.002     | -           | -          |
| Outros                                          | 852          | 167        | 14          | 868        |
|                                                 | 37.639       | 21.094     | 6.191       | 6.607      |
| Circulante                                      | 36.787       | 21.094     | 5.934       | 6.258      |
| Não circulante                                  | 852          | -          | 257         | 349        |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(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\$ 15.693, desta forma o saldo total acumulado adiantado para os acionistas controladores é de R\$ 32.695.

(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 28 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   |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                     | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024    | 31/12/2023    |
| Construcomany Construtora                           | -             | -             | 2.073         | -             |
| Yuny Zeta Participações Ltda.                       | 23.517        | 14.244        | -             | -             |
| Yuny Projeto Imob.28 Ltda.                          | 1.668         | -             | -             | -             |
| Yuny Projeto Imob.20 Ltda.                          | 10.002        | 9.980         | -             | -             |
| Yuny Projeto Imob.21 Ltda.                          | 1.550         | 1.554         | -             | -             |
| Tolstoi Empreendimentos e Partic. Ltda.             | 23.193        | 20.161        | -             | -             |
| Pen Brasil Participações                            | 6.198         | 4.628         | 6.198         | 7.931         |
| Yuny Incorporadora (i)                              | 12.623        | -             | -             | -             |
| Dividendos mínimos obrigatórios - não controladores | -             | -             | 2.022         | 2.694         |
| Outros                                              | -             | 59            | -             | 4             |
|                                                     | <b>78.751</b> | <b>50.626</b> | <b>10.294</b> | <b>10.629</b> |
| Circulante                                          | <b>52.016</b> | 34.769        | <b>10.294</b> | 10.629        |
| Não circulante                                      | <b>26.736</b> | 15.857        | -             | -             |

(i) Montante originado pela venda do percentual de participação indireta na coligada Projeto Imob. Jardim Imperador I para a SX 006 Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme nota explicativa 8.b (ii).

**c) Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos**

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

| Descrição                                                   | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                             | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024    | 31/12/2023    |
| Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda - SCP | -             | -             | 2.177         | 2.732         |
| Anastácio Administradora de Bens Ltda.                      | -             | -             | 636           | 2.774         |
| Yuny Partners S.A – SCP1                                    | 15.496        | 16.315        | 15.496        | 16.315        |
| SCP Jardins I (b)                                           | -             | -             | 21.432        | -             |
| Rocontec – SCP1 (a)                                         | 12.355        | 4.083         | 12.355        | 4.083         |
| SCP Lutfallas Pinheiros (c)                                 | 2.287         | -             | 2.287         | -             |
|                                                             | <b>30.138</b> | <b>20.398</b> | <b>54.382</b> | <b>25.904</b> |
| Circulante                                                  | -             | -             | 4.418         | 5.506         |
| Não circulante                                              | <b>30.138</b> | <b>20.398</b> | <b>49.964</b> | <b>20.398</b> |

- (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 detinha 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 de R\$ 9.223 aportados e resultado reconhecido do exercício.
- (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.
- (c) Em 18 de dezembro de 2024, pelo Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – “SCP”, a Companhia que figura como Sócia Ostensiva, formou sociedade com a SCP Lutfallas Pinheiros, no Projeto Imobiliário 33 LTDA, empreendimento “Cunha Gago”. A “SCP” detém 15% da participação do empreendimento, adquiridos da Sócia Ostensiva. As sócias participantes aportaram na data da assinatura do documento, o montante de R\$ 3.365. A movimentação e saldo em 2024, reflete o ganho no montante de R\$ 1.079 reconhecido em resultado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 |            |
|--------------------------|-------------|------------|
|                          | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Remuneração da diretoria | 809         | 935        |
|                          | <b>809</b>  | <b>935</b> |

**8. Investimentos**

a) Composição de saldo

| Descrição                                                                   | Controladora   |                | Consolidado   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                             | 31/12/2024     | 31/12/2023     | 31/12/2024    | 31/12/2023     |
| Participação em Companhias:                                                 |                |                |               |                |
| Controladas                                                                 | 211.071        | 163.048        | -             | -              |
| Controladas em conjunto                                                     | -              | -              | 53.963        | 116.023        |
|                                                                             | <b>211.071</b> | <b>163.048</b> | <b>53.963</b> | <b>116.023</b> |
| Mais valia de investidas (ii)                                               | 51.383         | 51.383         | 80.620        | 80.621         |
| (-) Amortização de mais valia (ii)                                          | (26.474)       | (19.469)       | (31.778)      | (22.473)       |
| Adiantamento futuro aumento de capital                                      | 22.496         | 22.028         | 4.967         | 21.295         |
| Redução ao valor recuperável da Mais Valia de investidas – Impairment (iii) | (7.133)        | -              | (13.022)      | -              |
| Encargos financeiros capitalizados (i)                                      | 2.763          | 2.762          | -             | -              |
|                                                                             | <b>43.035</b>  | <b>56.704</b>  | <b>40.787</b> | <b>79.443</b>  |
| Total                                                                       | <b>254.106</b> | <b>219.752</b> | <b>94.750</b> | <b>195.466</b> |
| Investimentos                                                               | 271.768        | 227.767        | 99.718        | 200.211        |
| Provisão para perdas com investimentos                                      | (17.662)       | (8.015)        | (4.968)       | (4.745)        |

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- (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.
- (iii) Em 31 de dezembro de 2024, com base nos fluxos de caixa dos projetos a serem desenvolvidos na investida SPE Jardim Imperador I Ltda., a Companhia registrou o ajuste a valor recuperável.

Yuny Incorporadora Holding S.A.  
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

b) Relação de investidas e percentual de participação

| Investidas                                    | Controle               | Participação |          |            |          | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------------------|------------------------|--------------|----------|------------|----------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                               |                        | 31/12/2024   |          | 31/12/2023 |          | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
|                                               |                        | Direta       | Indireta | Direta     | Indireta |              |            |             |            |
| Yuny Incorporadora S.A.                       | Controlada             | 51%          | 49%      | 51%        | 49%      | 21.664       | 25.536     | -           | -          |
| Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda              | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | (3.368)      | 2.440      | -           | -          |
| Yuny Zeta Participações Ltda.                 | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | 14.971       | 17.577     | -           | -          |
| Tolstoi Projeto Imobiliário Ltda.             | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | 25.465       | 26.627     | -           | -          |
| Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.             | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | 10.280       | 10.491     | -           | -          |
| Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.             | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | 11.778       | 2.345      | -           | -          |
| Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.             | Controlada             | -            | -        | 60%        | -        | -            | 2.010      | -           | -          |
| Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda        | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | (1.496)      | (1.384)    | -           | -          |
| Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda       | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | (4.245)      | (3.209)    | -           | -          |
| Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.             | Controlada             | 80%          | -        | 80%        | -        | (7.740)      | (2.646)    | -           | -          |
| Projeto imobiliário Jardins I Ltda (ii)       | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | 103.730      | -          | -           | -          |
| Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda       | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | -            | -          | -           | -          |
| Yuny Central De Relacionamento Ltda           | Controlada             | 100%         | -        | 100%       | -        | -            | -          | -           | -          |
| Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.             | Controlada em conjunto | 40%          | -        | -          | -        | 6.099        | -          | 6.165       | -          |
| Yuny Gama Participações Ltda. (i)             | Controlada em conjunto | -            | 30%      | -          | 30%      | -            | 30.919     | -           | 30.919     |
| Yuny Alfa Participações Ltda.(i)              | Controlada em conjunto | -            | 30%      | -          | 30%      | -            | 9.262      | -           | 9.262      |
| Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda (i)          | Controlada em conjunto | -            | 30%      | -          | 30%      | 667          | 2.387      | 667         | 2.387      |
| Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda              | Controlada em conjunto | -            | 50%      | -          | 50%      | 7.513        | 28.542     | 7.513       | 28.542     |
| Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.             | Controlada em conjunto | -            | 30%      | 60%        | 30%      | 4.372        | 9.622      | 4.372       | 9.622      |
| Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.             | Controlada em conjunto | -            | -        | 60%        | -        | 14.999       | 3.280      | 14.999      | -          |
| Atua Construtora e Incorporadora S.A.         | Controlada em conjunto | -            | 50%      | -          | 50%      | -            | -          | 3.319       | 1.788      |
| Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.            | Controlada em conjunto | -            | 20%      | -          | 20%      | -            | -          | 1.433       | 5.702      |
| Projeto Imob. Jardim Imperador I              | Controlada em conjunto | -            | 50%      | -          | 50%      | -            | -          | 11.967      | 28.421     |
| Plaza Mayor Empreendimentos Imob.Ltda         | Controlada em conjunto | -            | 25%      | -          | 25%      | -            | -          | 93          | 127        |
| Parqueven Empreendimentos Imob.               | Controlada em conjunto | -            | 50%      | -          | 50%      | -            | -          | 184         | 878        |
| Cygnus Empreendimentos Imob.                  | Controlada em conjunto | -            | 50%      | -          | 50%      | -            | -          | 30          | 542        |
| Gafisa SPE 55 S/A                             | Controlada em conjunto | -            | 20%      | -          | 20%      | -            | -          | 994         | 1.435      |
| Projeto Imob Jd Imperador VI                  | Controlada em conjunto | -            | 10%      | -          | 10%      | -            | -          | -           | 1.118      |
| Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A (i)       | Controlada em conjunto | 40%          | -        | 40%        | -        | 90           | -          | 90          | 25         |
| Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.                | Controlada em conjunto | -            | 50%      | -          | 50%      | -            | 25         | (3.705)     | (3.835)    |
| SX 006 Empreendimentos Imobiliários S.A (iii) | Controlada em conjunto | -            | 50%      | -          | -        | 7.105        | -          | 7.105       | -          |
| Demais Investimentos                          | Controlada em conjunto | -            | -        | -          | -        | (812)        | (776)      | (1.263)     | (910)      |
| Total                                         |                        |              |          |            |          | 211.072      | 163.048    | 53.963      | 116.023    |

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 31 de dezembro 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 – Projeto Imobiliário Jardins I Ltda.*

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.

(iii) *Alienação de participação – SX 006 Empreendimentos e Participações S.A.*

Em 19 de dezembro de 2024, a Companhia adquiriu 100% das ações da SX 006 Empreendimentos e Participações S.A. ("SX 006" ou "Sociedade"), pelo montante de R\$ 100 reais.

Em 23 de dezembro de 2024, a SX 006, adquiriu cotas de participação nas seguintes sociedades, onde a Yuny Incorporadora S.A. cedeu e transferiu de forma onerosa à SX 006 12.623.032 cotas do Projeto Imobiliario Jardim Imperador I SPE Ltda (25,5%), pelo montante de R\$ 12.623; e a Yuny Incorporadora Holding S.A. cedeu e transferiu de forma onerosa à SX 006: (i) 18.311.530 cotas do capital social da Seq 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda (50%), pelo montante de R\$ 18.312; (ii) 11.210.136 cotas do capital socia da Yuny Alfa Participações Ltda (30%), pelo montante de R\$ 11.210; (iii) 22.613.100 cotas do capital social da Yuny Gama Participações Ltda (30%), pelo montante de R\$ 22.613.

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 26 de dezembro de 2024, a Companhia, acionista representando a totalidade do capital social da SX 006, aprovou o aumento de capital social da Sociedade mediante emissão de 14.057.392 novas ações ordinárias, todas nominativas, no valor total de R\$ 7.029, e 7.028.741 novas ações preferenciais, sem valor nominal, no valor total de R\$ 68.971, que foram subscritas e integralizadas da seguinte forma: (a) 7.028.651 ações ordinárias foram subscritas e integralizadas, na data, pela Yuny Incorporadora Holding S.A, mediante aporte de recursos financeiros. e (b) 7.028.741 ações preferenciais, subscritas e integralizadas, pela Poincaré Participações Ltda., mediante aporte de recursos financeiros, sendo R\$ 7.022 à conta de capital, e R\$ 61.943, destinados à conta de reserva de capital da SX 006.

Os recursos financeiros obtidos com a alienação das ações foram utilizados para quitar as aquisições de cotas adquiridos da Yuny Holding e Yuny Incorporadora, pela SX006. Em ato contínuo e mediante os recursos obtidos pela alienação das ações da SX 006, foi promovida a quitação das debêntures da Yuny Holding, conforme nota explicativa 9.

Yuny Incorporadora Holding S.A.  
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

c) Principais informações financeiras dos investimentos

Controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2024

| Investidas – em 31 de dezembro de 2024                          | Ativo circulante | Ativo não circulante | Passivo circulante | Passivo não circulante | Patrimônio líquido | Receitas líquidas | Lucro/Prejuízo líquido |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Controladas diretas</b>                                      |                  |                      |                    |                        |                    |                   |                        |
| Yuny Incorporadora S.A.                                         | 8.892            | 50.119               | 10.057             | (6.475)                | (62.593)           | -                 | (7.591)                |
| Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.                               | 112.789          | 1.668                | (83.355)           | (34.470)               | 3.368              | 75.149            | (5.809)                |
| Yuny Zeta Participações Ltda                                    | 6.744            | 23.624               | (6.254)            | (9.142)                | (14.972)           | 26.612            | (2.606)                |
| Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.                               | 1.020            | 10.002               | (322)              | (420)                  | (10.280)           | (2)               | (211)                  |
| Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.                               | 124.881          | 1.550                | (112.505)          | (2.148)                | (11.778)           | 109.191           | 9.433                  |
| Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.                               | 80.464           | -                    | (34.043)           | (56.096)               | 9.675              | 25.195            | (6.367)                |
| Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 2.936            | 23.193               | (310)              | (353)                  | (25.466)           | 1.034             | (1.161)                |
| <b>Controladas indiretas</b>                                    |                  |                      |                    |                        |                    |                   |                        |
| West Side Barra Funda Projetos Imobiliários Ltda.               | 5.583            | -                    | (7)                | -                      | (5.576)            | -                 | (734)                  |
| Yuny Pedroso de Moraes Empreendimentos e Participações SPE Ltda | 225              | -                    | -                  | -                      | (225)              | -                 | (2)                    |
| Demais controladas imateriais                                   | 626              | 62                   | (1.371)            | (5.848)                | 6.531              | 1.830             | (1.165)                |
| <b>Controladas em conjunto diretas</b>                          |                  |                      |                    |                        |                    |                   |                        |
| Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.                               | 6.328            | 528                  | (81)               | (94)                   | (6.681)            | 1.572             | 224                    |
| Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda.                               | 26.391           | 531                  | (1.991)            | (693)                  | (24.238)           | 40.562            | 3.888                  |
| Yuny Alfa Participações Ltda.                                   | 82.642           | 2                    | (5.386)            | (29.486)               | (47.772)           | 55.715            | 12.532                 |
| Yuny Gama Participações Ltda.                                   | 141.385          | 13                   | (8.558)            | (37.961)               | (94.879)           | 72.275            | 35.314                 |
| Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.                               | 42.698           | 15.046               | (13.455)           | (37.001)               | (7.288)            | 11.839            | (10.704)               |
| <b>Controladas em conjunto indiretas</b>                        |                  |                      |                    |                        |                    |                   |                        |
| Atua Construtora e Incorporadora S.A.                           | 16.219           | 68.116               | (12.503)           | (65.193)               | (6.639)            | -                 | 3.064                  |
| Neinbenfluss Empreendimentos Ltda.                              | 15.387           | 819                  | (73)               | (3.600)                | (12.533)           | 1.749             | (1.041)                |
| Projeto Imob Jd Imperador I                                     | 81               | 55.011               | (6.256)            | -                      | (48.836)           | -                 | (9.776)                |
| Projeto Imob Jd Imperador VI                                    | 10.555           | -                    | (6.505)            | (922)                  | (3.128)            | 15.513            | (6.244)                |
| Projeto Imob Jd Imperador V                                     | 5.811            | -                    | (1.829)            | (824)                  | (3.158)            | 15.976            | (5.973)                |
| Projeto Imob Jd Imperador II                                    | 77.495           | 1.247                | (48.154)           | (2.911)                | (27.677)           | 33.959            | 429                    |
| Projeto Imob Jd Imperador IX                                    | 16.848           | 9.224                | (6.750)            | (8.646)                | (10.676)           | 25.364            | 983                    |
| Demais controladas em conjunto imateriais                       | 41.051           | 5.001                | (529)              | (27.256)               | (18.267)           | 899               | (2.936)                |

Yuny Incorporadora Holding S.A.  
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2023

| Investidas - em 31 de dezembro de 2023                           | Ativo<br>circulante | Ativo não<br>circulante | Passivo<br>circulante | Passivo não<br>circulante | Patrimônio<br>líquido | Receitas<br>líquidas | Lucro<br>líquido<br>(prejuízo) |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Controladas diretas</b>                                       |                     |                         |                       |                           |                       |                      |                                |
| 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.                       |                     |                         |                       |                           |                       |                      |                                |
| <b>Controladas indiretas</b>                                     |                     |                         |                       |                           |                       |                      |                                |
| 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)                        |
| <b>Controladas em conjunto diretas</b>                           |                     |                         |                       |                           |                       |                      |                                |
| 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                          |
| <b>Controladas em conjunto indiretas</b>                         |                     |                         |                       |                           |                       |                      |                                |
| 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                          |

Yuny Incorporadora Holding S.A.  
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

d) Movimentações dos investimentos em participações societárias

| Investidas                                  | 01/01/2024     | Movimentação dos investimentos na controladora |                     |                          |                             |                 |                 | 31/12/2024     |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                                             |                | Aportes                                        | Devolução<br>aporte | Aquisição<br>(Alienação) | Equivalência<br>patrimonial | Dividendos      | Outros          |                |
| Yuny Incorporadora S.A.                     | 25.536         | -                                              | -                   | -                        | (3.872)                     | -               | -               | 21.664         |
| Yuny Projeto Imobiliário 28 Ltda.           | 2.440          | -                                              | -                   | -                        | (5.809)                     | -               | -               | (3.369)        |
| Yuny Zeta Participações Ltda                | 17.577         | -                                              | -                   | -                        | (2.606)                     | -               | -               | 14.971         |
| Tolstoi Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 26.627         | -                                              | -                   | -                        | (1.161)                     | -               | -               | 25.466         |
| Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda.           | 10.491         | -                                              | -                   | -                        | (211)                       | -               | -               | 10.280         |
| Yuny Projeto Imobiliário 21 Ltda.           | 2.345          | -                                              | -                   | -                        | 9.433                       | -               | -               | 11.778         |
| Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.           | 2.010          | 4.503                                          | -                   | -                        | (27)                        | -               | (386)           | 6.099          |
| Yuny Sell Consultoria Imobiliária Ltda      | (1.384)        | -                                              | -                   | -                        | (112)                       | -               | -               | (1.496)        |
| Yuny Store Consultoria Imobiliária Ltda     | (3.209)        | -                                              | -                   | -                        | (1.036)                     | -               | -               | (4.245)        |
| Yuny Projeto Imobiliário 30 Ltda.           | (2.646)        | -                                              | -                   | -                        | (5.094)                     | -               | -               | (7.740)        |
| Demais Investimentos                        | (776)          | -                                              | -                   | -                        | (142)                       | -               | 106             | (812)          |
| Yuny Gama Participações Ltda. (i)           | 30.919         | 2.400                                          | -                   | (28.603)                 | 10.733                      | (15.450)        | -               | - 0            |
| Yuny Alfa Participações Ltda.(i)            | 9.262          | -                                              | 1.310               | (14.481)                 | 3.909                       | -               | -               | 0              |
| Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda (i)        | 2.387          | -                                              | -                   | -                        | 67                          | (1.788)         | -               | 666            |
| Seq11 Empreendimentos Imob. Ltda            | 28.542         | -                                              | 1.065               | (14.638)                 | 2.337                       | (9.794)         | -               | 7.513          |
| Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.           | 9.622          | 1.166                                          | -                   | -                        | (6.421)                     | -               | 6               | 4.372          |
| Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.           | 3.280          | 5.440                                          | -                   | -                        | 6.280                       | -               | -               | 14.999         |
| Projeto Imobiliário Jardins I               | -              | 13.752                                         | -                   | 89.992                   | (14)                        | -               | -               | 103.730        |
| Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A (i)     | 25             | -                                              | -                   | -                        | 65                          | -               | -               | 90             |
| SX 006 Empreendimentos Imobiliários S.A     | -              | 7.028                                          | -                   | -                        | 77                          | -               | -               | 7.105          |
| Demais controladas diretas e SCP's          | -              | -                                              | -                   | -                        | 610                         | -               | (610)           | -              |
| <b>Total</b>                                | <b>163.048</b> | <b>34.288</b>                                  | <b>2.375</b>        | <b>32.271</b>            | <b>7.005</b>                | <b>(27.032)</b> | <b>(884)</b>    | <b>211.071</b> |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 22.028         | -                                              | 468                 | -                        | -                           | -               | -               | 22.496         |
| Mais valia de investimento                  | 31.914         | -                                              | -                   | -                        | -                           | -               | (7.005)         | 24.909         |
| Encargos financeiros                        | 2.762          | -                                              | -                   | -                        | -                           | -               | 1               | 2.763          |
| Redução ao valor recuperável – Impairment   | -              | -                                              | -                   | -                        | -                           | -               | (7.134)         | (7.134)        |
| <b>Total</b>                                | <b>219.752</b> | <b>34.288</b>                                  | <b>2.844</b>        | <b>32.271</b>            | <b>7.005</b>                | <b>(27.032)</b> | <b>(15.022)</b> | <b>254.106</b> |

## Yuny Incorporadora Holding S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

| 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)          |
| <b>Total</b>                                | <b>113.830</b>                                 | <b>17.919</b> | <b>24.913</b>    | <b>33.444</b>            | <b>(23.140)</b> | <b>(3.918)</b> | <b>163.048</b> |
| 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          |
| <b>Total</b>                                | <b>153.698</b>                                 | <b>33.212</b> | <b>27.222</b>    | <b>33.444</b>            | <b>(23.140)</b> | <b>(4.684)</b> | <b>219.752</b> |

(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.

Yuny Incorporadora Holding S.A.  
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

| Investida                                        | 01/01/2024     | Movimentação dos investimentos no consolidado |                       |                          |                 |                 | 31/12/2024    |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                                                  |                | Aportes/Devolução                             | Aquisição (Alienação) | Equivalência patrimonial | Dividendos      | Outros          |               |
| Atua Construtora e Incorporadora S.A.            | 1.788          | -                                             | -                     | 1.531                    | -               | -               | 3.319         |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda                 | 5.702          | -                                             | -                     | (804)                    | (3.465)         | -               | 1.433         |
| Plaza Mayor Empreendimentos Imob. Ltda           | 127            | -                                             | -                     | (34)                     | -               | -               | 93            |
| Parqueven Empreendimentos Imob.                  | 878            | -                                             | -                     | (774)                    | -               | 80              | 184           |
| Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários         | 542            | -                                             | -                     | (510)                    | -               | (2)             | 30            |
| Gafisa SPE 55 S.A.                               | 1.435          | -                                             | -                     | (441)                    | -               | -               | 994           |
| Inbuilt Serviços de Arquitetura S.A (i)          | 25             | -                                             | -                     | 64                       | -               | 1               | 90            |
| Yuny Alfa Participações Ltda.                    | 9.262          | -                                             | (13.171)              | 3.909                    | -               | -               | 0             |
| Yuny Gama Participações Ltda.                    | 30.919         | 2.400                                         | (28.602)              | 10.733                   | (15.450)        | -               | 0             |
| SEQ11 Empreendimentos Imobiliários Ltda          | 28.542         | 1.066                                         | (14.638)              | 2.337                    | (9.794)         | -               | 7.513         |
| Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda.                | 2.387          | -                                             | -                     | 67                       | (1.788)         | -               | 666           |
| Yuny Projeto Imobiliário 32 Ltda.                | 9.622          | 1.166                                         | -                     | (6.421)                  | -               | 6               | 4.372         |
| Yuny Projeto Imobiliário 36 Ltda.                | -              | 8.720                                         | -                     | 6.280                    | -               | -               | 14.999        |
| Projeto Imob Jd Imperador I                      | 28.421         | 3.067                                         | (12.191)              | (4.887)                  | (2.466)         | 23              | 11.967        |
| Projeto Imob Jd Imperador VI                     | 1.118          | -                                             | -                     | (231)                    | (195)           | (692)           | -             |
| Yuny Stan Projeto Imob. I S.A.                   | (3.835)        | 706                                           | -                     | (576)                    | -               | -               | (3.705)       |
| SX 006 Empreendimentos Imobiliários S.A          | -              | -                                             | 7.028                 | 77                       | -               | -               | 7.105         |
| Yuny Projeto Imobiliário 33 Ltda.                | -              | 7.166                                         | (3.049)               | (27)                     | -               | 2.076           | 6.165         |
| Resultados de SCP                                | -              | -                                             | -                     | 776                      | -               | (776)           | -             |
| Demais empresas                                  | (910)          | -                                             | -                     | 431                      | -               | (784)           | (1.263)       |
| <b>Total</b>                                     | <b>116.023</b> | <b>24.290</b>                                 | <b>(64.623)</b>       | <b>11.499</b>            | <b>(33.158)</b> | <b>(68)</b>     | <b>53.963</b> |
| Adiantamento para futuro aumento de capital      | 21.295         | (16.328)                                      | -                     | -                        | -               | -               | 4.967         |
| Mais valia de ativo na aquisição de investimento | 58.148         | -                                             | -                     | -                        | -               | (9.306)         | 48.842        |
| Redução ao valor recuperável - Impairment        | -              | -                                             | -                     | -                        | -               | (13.022)        | (13.022)      |
| <b>Total</b>                                     | <b>195.466</b> | <b>7.962</b>                                  | <b>(64.623)</b>       | <b>11.499</b>            | <b>(33.158)</b> | <b>(22.396)</b> | <b>94.750</b> |

| 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    | -          |

Yuny Incorporadora Holding S.A.  
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

|                                             |                |               |               |                 |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| 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)          |
| <b>Total</b>                                | <b>91.964</b>  | <b>15.641</b> | <b>37.044</b> | <b>(22.610)</b> | <b>(6.016)</b> | <b>116.023</b> |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 22.437         | (1.142)       | -             | -               | -              | 21.295         |
| Mais valia de investimentos                 | 58.148         | -             | -             | -               | -              | 58.148         |
| <b>Total</b>                                | <b>172.549</b> | <b>14.499</b> | <b>37.044</b> | <b>(22.610)</b> | <b>(6.016)</b> | <b>195.466</b> |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

**9. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

| Descrição                                    | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                              | 31/12/2024    | 31/12/2023     | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| <b>Circulante</b>                            |               |                |                |                |
| Capital de giro (a)                          | 21.270        | 14.108         | 22.326         | 16.507         |
| Cédula de crédito bancário - CCB (b)         | -             | 8.898          | -              | 8.898          |
| Debêntures (d)                               | -             | 33.905         | -              | 33.905         |
| Notas comerciais (e) e (g)                   | 3.984         | 7.569          | 55.066         | 7.569          |
| Notas comerciais – Financiamento de obra (f) | -             | -              | 54.001         | -              |
| Financiamento à produção - SFH (c)           | -             | -              | 3.575          | -              |
| <b>Total</b>                                 | <b>25.254</b> | <b>64.480</b>  | <b>134.968</b> | <b>66.879</b>  |
| <b>Não circulante</b>                        |               |                |                |                |
| Capital de giro (a)                          | 15.032        | 1.646          | 15.032         | 2.760          |
| Notas comerciais (e) e (g)                   | -             | 37.081         | 22.921         | 45.249         |
| Notas comerciais – Financiamento de obra (f) | -             | -              | -              | 10.513         |
| Financiamento à produção – SFH (c)           | -             | -              | 7.749          | 28.888         |
|                                              | <b>15.032</b> | <b>38.727</b>  | <b>45.701</b>  | <b>87.410</b>  |
| <b>Total</b>                                 | <b>40.287</b> | <b>103.207</b> | <b>180.670</b> | <b>154.289</b> |

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

**Cronograma de vencimentos**

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

|                                    | Consolidado   |               |            |               |                |               |               |                |
|------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
|                                    | 2025          | 2026          | 2027       | Total         | 2025           | 2026          | 2027          | Total          |
| Capital de giro (a)                | 21.270        | 14.267        | 765        | 36.303        | 22.326         | 14.267        | 765           | 37.358         |
| Financiamento à produção – SFH (c) | -             | -             | -          | -             | 3.575          | 7.749         | -             | 11.324         |
| Notas comerciais (f)               | -             | -             | -          | -             | 54.001         | -             | -             | 54.001         |
| Notas comerciais (e) e (g)         | 3.984         | -             | -          | 3.984         | 55.066         | -             | 22.921        | 77.987         |
| <b>Total</b>                       | <b>25.254</b> | <b>14.267</b> | <b>765</b> | <b>40.287</b> | <b>134.968</b> | <b>22.016</b> | <b>23.686</b> | <b>180.670</b> |

- (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 apresentavam 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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 9,0%. Não houve custos de transação relevantes na captação destes recursos.

- (d) Debênture: destinados, nos termos da regulamentação da CVM, para (i) a aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, bem como para (ii) o reembolso dos pagamentos de despesas incorridas em relação aos empreendimentos imobiliários. O valor unitário das debêntures não será atualizado monetariamente, e os juros remuneratórios sobre o saldo devedor serão de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescido de juros de 3,5% ao ano, calculados desde a primeira data de integralização até a data do efetivo pagamento das debêntures. O valor total foi recebido pela Companhia em fevereiro de 2022, e será quitado em duas parcelas vencendo a primeira em dezembro de 2023 e a segunda em dezembro de 2024. As garantias reais são alienação de cotas e ações de SPE's definidas na escritura de emissão de debêntures.

Em 26 de dezembro de 2024, a Companhia quitou o saldo da debênture por meio dos recursos obtidos na operação societária da subsidiária SX 006 Empreendimentos e Participações S.A., vide Nota Explicativa 8.b ii).

- (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.

Em 26 de dezembro, houve a quitação do saldo por meio da operação e alienação de ações da SX 006 Empreendimentos e Participações S.A.

- (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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

#### 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.

#### *Debêntures*

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

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

As Debêntures possuíam cláusulas de *covenants* referente à não observância, pela Companhia, dos índices financeiros, apurados pela Companhia com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelo auditor independente, anualmente a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, sendo eles (i) dívida líquida consolidada sem empréstimos do financiamento à produção SFH dividido pelo patrimônio líquido superior à 1,00; (ii): dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido superior à 1,50 e; (iii) dívida líquida somadas ao Contas a pagar por aquisição de imóveis, Conta consórcio, Partes relacionadas e Contas-correntes com parceiros superior à R\$ 190.000.

Em 31 de dezembro de 2024, a cláusula de *covenants* não estava mais vigente, decorrente da quitação do saldo da dívida. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não estava adimplente com a cláusula de *covenant* (iii) e obteve o *waiver* de seus credores, por isso manteve a contabilização dos saldos segregada em curto e longo prazo.

#### Notas comerciais I

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

Os *covenants* de índices de endividamento incluíam: (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 eram calculados trimestralmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas, e verificadas pela securitizadora e pelo agente fiduciário dos CRI em um prazo de até 5 dias úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024, a cláusula de *covenants* não estava mais vigente, decorrente da quitação do saldo da dívida. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não estava adimplente com a cláusula de *covenant* (iii) e obteve o *waiver* de seus credores, por isso manteve a contabilização dos saldos segregada em curto e longo prazo

#### Notas comerciais II

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Em 27 de dezembro de 2024 a Companhia quitou o saldo da dívida com os recursos das vendas de participações societárias nos projetos conforme, Nota Explicativa 8.

**Notas comerciais III**

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

As notas comerciais e todas as suas obrigações possuem cláusulas de vencimento antecipado usuais às práticas do mercado, não havendo a existência de *covenants* financeiros a serem cumpridos na data-base. A Companhia está adimplente com todos os compromissos assumidos nos termos contratados destas Notas Comerciais III.

**Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

As movimentações dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

| Descrição                                              | Controladora     |            | Consolidado      |            |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
|                                                        | 31/12/2024       | 31/12/2023 | 31/12/2024       | 31/12/2023 |
| <b>Saldos em 1º de janeiro</b>                         | <b>103.207</b>   | 123.718    | <b>154.289</b>   | 148.562    |
| Novos empréstimos                                      | <b>53.973</b>    | 59.939     | <b>155.726</b>   | 118.648    |
| Amortização de principal                               | <b>(111.171)</b> | (85.128)   | <b>(127.741)</b> | (114.842)  |
| Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento | <b>13.337</b>    | 20.068     | <b>26.968</b>    | 24.651     |
| Juros pagos                                            | <b>(19.060)</b>  | (15.390)   | <b>(28.571)</b>  | (22.730)   |
| <b>Saldos em 31 de dezembro</b>                        | <b>40.287</b>    | 103.207    | <b>180.670</b>   | 154.289    |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

(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**

| <b>Passivo</b>                                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                  | <b>31/12/2024</b>  | <b>31/12/2023</b> |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | <b>3.738</b>       | 1.073             |
| PIS e COFINS                                     | <b>3.522</b>       | 1.595             |
|                                                  | <b>7.260</b>       | 2.668             |
| Circulante                                       | <b>7.256</b>       | 1.522             |
| Não circulante                                   | <b>4</b>           | 1.146             |

**b) 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:

|                                                                                | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                | <b>31/12/2024</b>   | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2024</b>  | <b>31/12/2023</b> |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social               | <b>(18.774)</b>     | 25                | <b>(21.185)</b>    | 8.509             |
| Alíquota nominal                                                               | <b>34%</b>          | 34%               | <b>34%</b>         | 34%               |
| Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal    | <b>6.383</b>        | (9)               | <b>9.243</b>       | (2.893)           |
| Efeito de impostos sobre:                                                      |                     |                   |                    |                   |
| Resultado de equivalência patrimonial                                          | <b>2.382</b>        | 11.371            | <b>3.919</b>       | 12.595            |
| Créditos fiscais sobre prejuízo fiscal e base negativa não reconhecidos        | <b>2.086</b>        | (11.362)          | <b>(5.130)</b>     | (10.059)          |
| Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET) | -                   | -                 | <b>(1.774)</b>     | (2.954)           |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social                              | <b>10.851</b>       | 1                 | <b>6.258</b>       | (3.311)           |
| Alíquota efetiva                                                               | <b>-58%</b>         | 2%                | <b>-23%</b>        | 39%               |

A Companhia, em 31 de dezembro de 2024, possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de R\$ 110.073 na controladora (R\$ 84.580 em 31 de dezembro de 2023) e de R\$ 143.693 no consolidado (R\$ 121.046 em 31 de dezembro de 2023). Considerando que o resultado da Companhia é substancialmente oriundo de equivalência patrimonial, e considerando sua atual estrutura de centralizar as despesas operacionais do grupo, a Companhia não possui expectativa de gerar lucros fiscais em um horizonte razoável de tempo e, dessa forma, não possui saldos de imposto diferido ativo sobre prejuízos fiscais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

**11. Adiantamentos de clientes**

| Descrição                                             | Consolidado   |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                       | 31/12/2024    | 31/12/2023    |
| Antecipações de parcelas dos clientes (em construção) | 14.753        | 27.418        |
| <b>Total</b>                                          | <b>14.753</b> | <b>27.418</b> |

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 dezembro de 2025. Não houve nenhum lançamento nas controladas em 2024.

**12. Contas a pagar por aquisição de terrenos**

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

| Descrição                                          | Controladora  |            | Consolidado    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|------------|----------------|---------------|
|                                                    | 31/12/2024    | 31/12/2023 | 31/12/2024     | 31/12/2023    |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos (a)       | -             | -          | 45.025         | 54.331        |
| Contas a pagar aquisição cotas Projeto Jardins (b) | 89.992        | -          | 90.253         | -             |
| <b>Total</b>                                       | <b>89.992</b> | <b>-</b>   | <b>135.278</b> | <b>54.331</b> |
| Circulante                                         | -             | -          | 45.025         | 6.324         |
| Não circulante                                     | 89.992        | -          | 90.253         | 48.007        |

- a) O valor de R\$ 45.025 em 31 de dezembro 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 condições resolutivas previstas nos instrumentos da operação foram superadas 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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

R\$ 89.992. A segunda tranche de 20% será liberada mediante obtenção do Registro de Incorporação.

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, atualmente denominada pela razão social GVI Empreendimentos I 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”.

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

|                | Saldo      |            |
|----------------|------------|------------|
|                | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| 2025           | -          | 47.452     |
| 2026           | 256        | 555        |
| 2027 em diante | 89.997     | -          |
|                | 90.253     | 48.007     |

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

**13. Contas correntes com consórcios**

|                                    | Consolidado |            |
|------------------------------------|-------------|------------|
|                                    | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Consórcio Esquina Jardyn           | 70.764      | 59.843     |
| Consórcio Camino Alto da Boa Vista | 25.987      | 23.070     |
| Total                              | 96.751      | 82.913     |
| Circulante                         | 39.253      | 24.874     |
| Não circulante                     | 57.498      | 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 Esquina Jardyn e Camino Alto da Boa Vista, cujas empresas terrenistas são a Yuny Projeto Imo. 26 Ltda. e Alto da Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente. Os saldos de ativo e passivo não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

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

**14. Provisões****a) Provisões para garantia de obra**

|                              | Consolidado |            |
|------------------------------|-------------|------------|
|                              | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Saldo no início do exercício | 4.115       | 2.791      |
| Consumo de provisão          | (541)       | -          |
| Adições (Nota 18)            | 2.222       | 1.324      |
| Saldo no final do exercício  | 5.796       | 4.115      |
| Circulante                   | 228         | 193        |
| Não circulante               | 5.568       | 3.922      |

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação

## Notas Explicativas

### Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

a) 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\$ 1.352 em 31 de dezembro 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\$ 2.976 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 1.559 em 31 de dezembro de 2023).

b) 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\$ 1.570 foi constituída nessas entidades em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 4.093 em 2023), a qual a diretoria considera suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

c) 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 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 dessas ações judiciais.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

(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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida com base no custo incorrido. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

| <b>Empreendimentos em construção</b>                                               | <b>2024</b>      | <b>2023</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| (i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas                             |                  |             |
| Promitentes                                                                        | <b>562.706</b>   | 374.475     |
| Permutas                                                                           | <b>1.824</b>     | 5.692       |
| (a) Receita de Vendas Contratadas                                                  | <b>564.530</b>   | 380.167     |
| (b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas                                         | <b>435.527</b>   | 234.598     |
| Receita de Vendas a Apropriar (a-b)                                                | <b>129.003</b>   | 145.569     |
| (ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas                                 |                  |             |
| Empreendimentos em construção:                                                     |                  |             |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)                           | <b>(444.919)</b> | (303.111)   |
| <b>Custo incorrido líquido</b>                                                     |                  |             |
| (b) Custo de construção Incorridos                                                 | <b>382.224</b>   | 189.070     |
| (c) Encargos financeiros apropriados                                               | <b>11.931</b>    | 1.778       |
| Custo de construção+ encargos (b+c)                                                | <b>394.154</b>   | 190.848     |
| Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)                                      | <b>(50.765)</b>  | (112.263)   |
| <b>Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)</b>                                     |                  |             |
| (iii) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar                          | <b>86%</b>       | 62%         |
| Empreendimentos em construção:                                                     |                  |             |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)                           |                  |             |
| Custo Incorrido líquido                                                            | <b>(118.837)</b> | (303.111)   |
| (b) Custo de construção Incorridos                                                 | <b>92.819</b>    | 189.070     |
| Encargos financeiros apropriados                                                   | <b>964</b>       | 1.241       |
| Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b) | <b>(25.054)</b>  | (112.800)   |

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

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

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(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.

Em 20 de dezembro de 2024, os acionistas aprovaram o aumento e integralização do capital social da companhia no valor de R\$ 10.700 mediante a emissão de 11.337.057 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. As novas ações emitidas são integralizadas nesta data mediante Adiantamento para Futuro Aumento de Capital, sendo o montante de R\$ 6.000 realizado em 30 de abril de 2024 e o montante de R\$ 4.700 realizado em 05 de novembro de 2024.

Desta forma, o capital social subscrito e integralizado passou a ser da seguinte forma:

| Acionistas                      | Ações ordinárias<br>(em milhares) | %   | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----|------------|------------|
| Marcos Mariz de Oliveira Yunes  | 26.338                            | 50  | 26.338     | 20.987     |
| Marcelo Mariz de Oliveira Yunes | 26.337                            | 50  | 26.337     | 20.988     |
| Total                           | 52.675                            | 100 | 52.675     | 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 e 2024, 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 31 de dezembro de 2024 (R\$ 12.003 em 31 de dezembro de 2023).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2024 os sócios controladores realizaram aportes para futuro aumento de capital no montante de R\$ 18.056. Em 20 de dezembro de 2024 os sócios resolveram aumentar o capital social da Companhia nos montantes de R\$ 6.000 e R\$ 4.700, respectivamente, mediante a emissão de 11.337.056 ações ordinárias, mediante a conversão de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía R\$ 26.000 referente a adiantamentos para futuro aumento de capital e mediante aos aportes realizados no ano e capitalização, o novo saldo na data base 31 de dezembro de 2024 passou a ser de R\$ 33.356. Este montante será convertido em capital social da Companhia oportunamente.

**17. Receita operacional líquida**

| Descrição                                            | Controladora |              | Consolidado     |            |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|------------|
|                                                      | 31/12/2024   | 31/12/2023   | 31/12/2024      | 31/12/2023 |
| Receita de imóveis vendidos                          | -            | -            | <b>261.824</b>  | 194.449    |
| Receita de indenização por distrato e Personalização | -            | -            | <b>1.743</b>    | 2.972      |
| Distratos de imóveis vendidos                        | -            | -            | <b>(12.542)</b> | (14.830)   |
| Provisão (reversão) para distratos                   | -            | -            | <b>(1.706)</b>  | 2.493      |
| Perda de crédito esperada                            | -            | -            | <b>(1.565)</b>  | (926)      |
| Ajuste a valor presente                              | -            | -            | <b>(5.740)</b>  | 808        |
| Impostos incidentes sobre imóveis vendidos           | -            | -            | <b>(4.948)</b>  | (3.609)    |
|                                                      | -            | -            | <b>237.066</b>  | 181.357    |
| Receita de serviços prestados                        | <b>9.332</b> | 7.989        | <b>11.482</b>   | 9.337      |
| Impostos incidentes sobre serviços prestados         | <b>(855)</b> | (689)        | <b>(925)</b>    | (796)      |
|                                                      | <b>8.477</b> | 7.100        | <b>10.557</b>   | 8.541      |
| <b>Receita operacional líquida</b>                   | <b>8.477</b> | <b>7.100</b> | <b>247.624</b>  | 189.898    |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

**18. Custos e despesas por natureza**

|                                                  | Controladora    |                 | Consolidado      |                  |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                                  | 2024            | 2023            | 2024             | 2023             |
| Despesas por função:                             |                 |                 |                  |                  |
| Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados | (354)           | -               | (232.039)        | (148.146)        |
| Despesas gerais e administrativas                | (19.789)        | (23.381)        | (25.332)         | (31.162)         |
| Despesas comerciais                              | -               | (285)           | (8.970)          | (19.849)         |
|                                                  | <b>(20.144)</b> | <b>(23.666)</b> | <b>(266.341)</b> | <b>(199.157)</b> |
| Custos dos imóveis vendidos:                     |                 |                 |                  |                  |
| Custos com imóveis vendidos                      | (354)           | -               | (203.695)        | (144.008)        |
| Custo com provisão para garantia de obra         | -               | -               | (2.222)          | (1.324)          |
| Custo com encargos financeiros                   | -               | -               | (28.461)         | (1.781)          |
| Provisão ou reversão para distratos              | -               | -               | 2.340            | (1.033)          |
|                                                  | <b>(354)</b>    | <b>-</b>        | <b>(232.039)</b> | <b>(148.146)</b> |
| Despesas gerais e administrativas:               |                 |                 |                  |                  |
| Pessoal                                          | (9.766)         | (13.522)        | (11.242)         | (15.715)         |
| Serviços de terceiros                            | (7.050)         | (6.254)         | (9.927)          | (9.224)          |
| Remuneração de administradores                   | (217)           | (360)           | (228)            | (380)            |
| Aluguel e condomínio                             | (444)           | (497)           | (597)            | (944)            |
| Tributárias                                      | (368)           | (575)           | (936)            | (1.005)          |
| Depreciação e amortização                        | (1.504)         | (1.464)         | (1.624)          | (2.287)          |
| Telefones administrativos                        | (146)           | -               | (728)            | -                |
| Administrativas                                  | (296)           | (709)           | (50)             | (1.607)          |
|                                                  | <b>(19.790)</b> | <b>(23.381)</b> | <b>(25.332)</b>  | <b>(31.162)</b>  |
| Despesas comerciais:                             |                 |                 |                  |                  |
| Despesas com propaganda e publicidade            | -               | (285)           | (1.760)          | (3.738)          |
| Despesas com plantão de vendas                   | -               | -               | (1.462)          | (7.156)          |
| Comissão sobre vendas                            | -               | -               | (4.775)          | (6.669)          |
| Despesas ITBI                                    | -               | -               | (558)            | (2.074)          |
| Outras comerciais                                | -               | -               | (416)            | (212)            |
|                                                  | <b>-</b>        | <b>(285)</b>    | <b>(8.970)</b>   | <b>(19.849)</b>  |

**19. Outras despesas e receitas operacionais**

| Descrição                                                | Controladora    |         | Consolidado     |         |
|----------------------------------------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
|                                                          | 2024            | 2023    | 2024            | 2023    |
| Amortização da mais valia na participação societária (i) | <b>(7.004)</b>  | -       | -               | -       |
| Redução ao valor recuperável - Impairment (ii)           | <b>(7.133)</b>  | -       | <b>(13.022)</b> | -       |
| Perda com investimentos                                  | <b>(464)</b>    | -       | <b>(285)</b>    | -       |
| Resultado com investimentos (Nota 5(iii))                | <b>4.537</b>    | 4.510   | <b>4.920</b>    | 4.510   |
| Despesas com demandas judiciais                          | <b>(500)</b>    | -       | <b>(884)</b>    | (793)   |
| Outras                                                   | <b>(10)</b>     | (1.087) | <b>(10)</b>     | (1.390) |
| <b>Total</b>                                             | <b>(10.574)</b> | 3.423   | <b>(9.281)</b>  | 2.327   |

- (i) Refere-se à amortização da mais valia dos empreendimentos Westside e Yuny Stan Projeto Imobiliário I, conforme Nota Explicativa 6.
- (ii) Provisão para perda de investimento empreendimento Jardim Imperador da controlada Yuny Holding Incorporadora S.A (51%)., conforme Nota Explicativa 5.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

**20. Resultado financeiro**

| Descrição                        | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                  | 2024            | 2023            | 2024            | 2023            |
| <u>Receitas financeiras</u>      |                 |                 |                 |                 |
| Receita de aplicação financeiras | 265             | 237             | 414             | 279             |
| Outras receitas financeiras      | -               | 174             | 150             | 1.584           |
| Variação monetária e juros       | -               | 253             | -               | 563             |
|                                  | <b>265</b>      | <b>664</b>      | <b>564</b>      | <b>2.426</b>    |
| <u>Despesas financeiras</u>      |                 |                 |                 |                 |
| Juros sobre empréstimos (i)      | (13.019)        | (19.672)        | (13.333)        | (20.602)        |
| Despesas bancárias               | (947)           | (166)           | (1.956)         | (977)           |
| Juros e multas                   | (328)           | (490)           | (1.117)         | (759)           |
| Outras despesas financeiras      | (362)           | (612)           | (1.129)         | (1.691)         |
|                                  | <b>(14.655)</b> | <b>(20.940)</b> | <b>(17.536)</b> | <b>(24.029)</b> |
| <b>Total</b>                     | <b>(14.390)</b> | <b>(20.276)</b> | <b>(16.971)</b> | <b>(21.603)</b> |

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

**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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

b) Risco de crédito

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

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. 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                        |                  | 6,08%        | 9,11%        | 12,15%           | 15,19%         | 18,23%         |
| INCC                       |                  | 3,27%        | 4,91%        | 6,54%            | 8,18%          | 9,81%          |
| TR                         |                  | 0,41%        | 0,61%        | 0,81%            | 1,01%          | 1,22%          |
| Consolidado                |                  |              |              |                  |                |                |
| Ativos e passivos líquidos | Saldo 31/12/2024 | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
| CDI                        | (179.430)        | (10.900)     | (16.351)     | (21.801)         | (27.251)       | (32.701)       |
| INCC                       | 212.731          | 6.956        | 10.434       | 13.913           | 17.391         | 20.869         |
| TR                         | (11.323)         | (46)         | (69)         | (92)             | (115)          | (138)          |
| Total                      | 21.978           | (3.990)      | (5.985)      | (7.980)          | (9.975)        | (11.970)       |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

| Indexador | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|-----------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| CDI       | 5,83%        | 8,74%        | 11,65%           | 14,56%         | 17,48%         |
| INCC      | 1,75%        | 2,62%        | 3,49%            | 4,36%          | 5,24%          |
| TR        | 0,88%        | 1,32%        | 1,76%            | 2,20%          | 2,64%          |

| Ativos e passivos líquidos | Consolidado      |                |                 |                  |                 |                 |
|----------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                            | Saldo 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)           |
| <b>Total</b>               | <b>(115.387)</b> | <b>(6.818)</b> | <b>(10.227)</b> | <b>(13.636)</b>  | <b>(17.046)</b> | <b>(20.455)</b> |

*Composição dos ativos e passivos financeiros*

| Consolidado                                                   | Saldo em 31/12/2024 | CDI              | INCC            | TR              | Sem indexador    |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa (nota 3.1)                      | 24.918              | 16.116           | -               | -               | 8.02             |
| Caixa restrito (nota 3.2)                                     | 5.147               | 1.750            | -               | -               | 3.397            |
| Contas a receber (nota 4)                                     | 192.144             | -                | 192.144         | -               | -                |
| Outros ativos (nota 5)                                        | 8.100               | -                | -               | -               | 5.600            |
| Partes relacionadas (nota 7.a)                                | 8.934               | -                | -               | -               | 6.191            |
| <b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>                | <b>239.243</b>      | <b>17.866</b>    | <b>192.144</b>  | <b>-</b>        | <b>29.233</b>    |
| Fornecedores                                                  | (14.382)            | -                | -               | -               | (14.382)         |
| Empréstimos e financiamentos (nota 9)                         | (180.670)           | (158.984)        | -               | (21.686)        | -                |
| Credores por imóveis compromissados                           | (48.488)            | -                | (48.488)        | -               | -                |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos (nota 12)            | (89.992)            | -                | -               | -               | (89.992)         |
| Adiantamento de clientes (nota 11)                            | (14.753)            | -                | -               | -               | (14.753)         |
| Passivo de arrendamento                                       | (4.414)             | -                | -               | -               | (4.414)          |
| Partes relacionadas (nota 7.b)                                | (10.805)            | -                | -               | -               | (10.805)         |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (nota 7.c) | (54.382)            | -                | -               | -               | (54.382)         |
| Contas correntes com consórcios (nota 13)                     | (96.751)            | -                | -               | -               | (96.751)         |
| <b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>              | <b>(514.636)</b>    | <b>(158.983)</b> | <b>(48.488)</b> | <b>(21.686)</b> | <b>(285.479)</b> |
| <b>Total dos ativos e passivos com riscos financeiros</b>     | <b>(275.393)</b>    | <b>(141.117)</b> | <b>143.656</b>  | <b>(21.686)</b> | <b>(256.246)</b> |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

| <b>Consolidado</b>                                               | <b>Saldos em<br/>31/12/2023</b> | <b>CDI</b> | <b>INCC</b> | <b>TR</b> | <b>Sem<br/>indexador</b> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa (nota 3.1)                         | 12.848                          | 1.514      | -           | -         | 11.334                   |
| Caixa restrito (nota 3.2)                                        | 11.179                          | -          | -           | -         | 11.179                   |
| Contas a receber (nota 4)                                        | 91.719                          | -          | 91.719      | -         | -                        |
| Outros ativos (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<br>(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               | (241.982)                       | (123.887)  | 37.388      | (28.888)  | (126.595)                |

*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros*

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Controladora

|                                                                                                   | Nível da hierarquia | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|
| Ativos                                                                                            |                     |            |            |
| Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa | 2                   | 6.023      | 6.587      |

Consolidado

|                                                                                                   | Nível da hierarquia | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|
| Ativos                                                                                            |                     |            |            |
| Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa | 2                   | 24.918     | 12.848     |

e) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 de acordo com as informações da controladora e consolidado, podem ser assim sumariados:

|                                          | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                          | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9)    | 40.287       | 103.207    | 180.669     | 154.289    |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.1) | (6.023)      | (6.587)    | (24.918)    | (12.848)   |
| Caixa Restrito (nota 3.2)                | -            | (2.473)    | (5.147)     | (11.179)   |
| Dívida líquida                           | 34.264       | 94.147     | 150.604     | 130.262    |
| Total do patrimônio líquido              | 63.172       | 63.889     | 64.596      | 102.126    |
| Endividamento - %                        | 54%          | 147%       | 233%        | 128%       |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

*Controladora*

|                                                             | 31/12/2024       |                                   | 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)                    | -                | 6.023                             | -                | 6.587                             |
| Caixa restrito (Nota 3.2)                                   | -                | -                                 | 2.473            | -                                 |
| Partes relacionadas (Nota 7.a)                              | 36.787           | -                                 | 21.094           | -                                 |
| Outros ativos (Nota 5)                                      | 4.339            | -                                 | 1.605            | -                                 |
| Fornecedores                                                | (665)            | -                                 | (278)            | -                                 |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9)                       | (35.543)         | -                                 | (103.207)        | -                                 |
| Partes relacionadas (Nota 7.b)                              | (52.016)         | -                                 | (50.626)         | -                                 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)          | (89.992)         | -                                 | -                | -                                 |
| Passivo de arrendamento                                     | (4.414)          | -                                 | (6.416)          | -                                 |
| Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (nota 7.c) | (30.138)         | -                                 | (20.398)         | -                                 |

*Consolidado*

|                                                             | 31/12/2024       |                                   | 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)                      | -                | 24.926                            | -                | 12.848                            |
| Caixa restrito (Nota 3.2)                                   | 5.147            | -                                 | 11.179           | -                                 |
| Contas a receber (Nota 4)                                   | 192.144          | -                                 | 91.719           | -                                 |
| Outros ativos (Nota 5)                                      | 8.110            | -                                 | 8.825            | -                                 |
| Partes relacionadas (Nota 7.a)                              | 5.934            | -                                 | 6.607            | -                                 |
| Fornecedores                                                | (14.382)         | -                                 | (11.251)         | -                                 |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9)                       | (175.925)        | -                                 | (154.289)        | -                                 |
| Passivo de arrendamento                                     | (5.023)          | -                                 | (6.425)          | -                                 |
| Adiantamentos de clientes (Nota 11)                         | (14.753)         | -                                 | (27.418)         | -                                 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)          | (135.278)        | -                                 | (54.331)         | -                                 |
| Partes relacionadas (Nota 7.b)                              | (10.805)         | -                                 | (10.629)         | -                                 |
| Conta corrente com consórcios (Nota 13)                     | (96.751)         | -                                 | (82.913)         | -                                 |
| Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c) | (54.382)         | -                                 | (25.904)         | -                                 |

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

*Controladora*

| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>                   | <b>Menos<br/>de 1 ano</b> | <b>De 1 a<br/>5 anos</b> | <b>Mais de<br/>5 anos</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|
| Fornecedores                                       | 665                       | -                        | -                         | 665            |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9)              | 25.254                    | 15.032                   | -                         | 40.286         |
| Passivo de arrendamento                            | 1.072                     | 3.342                    | -                         | 4.414          |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos (nota 12) | -                         | -                        | 89.992                    | 89.992         |
| Conta corrente com parceiros nos empreendimentos   | -                         | 30.138                   | -                         | 30.138         |
|                                                    | <u>26.991</u>             | <u>48.512</u>            | <u>89.992</u>             | <u>165.495</u> |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>                   | <b>Menos<br/>de 1 ano</b> | <b>de 1 a<br/>5 anos</b> | <b>Mais de<br/>5 anos</b> | <b>Total</b>   |
| 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         |
|                                                    | <u>65.719</u>             | <u>64.580</u>            | <u>-</u>                  | <u>130.299</u> |

*Consolidado*

| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>                            | <b>Menos de 1<br/>ano</b> | <b>de 1 a<br/>5 anos</b> | <b>Mais de<br/>5 anos</b> | <b>Total</b>   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|
| Fornecedores                                                | 14.726                    | -                        | -                         | 14.726         |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9)                       | 134.968                   | 45.702                   | -                         | 180.670        |
| Passivo de arrendamento                                     | 609                       | 4.414                    | -                         | 5.023          |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 12)          | 45.025                    | 261                      | 89.992                    | 135.278        |
| Conta corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 7.c) | 4.418                     | 49.964                   | -                         | 54.382         |
| Conta corrente com consórcios (Nota 13)                     | 39.253                    | 57.498                   | -                         | 96.751         |
| Adiantamentos de clientes (Nota 11)                         | 14.753                    | -                        | -                         | 14.753         |
|                                                             | <u>253.752</u>            | <u>157.839</u>           | <u>89.992</u>             | <u>501.583</u> |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>                            | <b>Menos de 1<br/>ano</b> | <b>de 1 a<br/>5 anos</b> | <b>Mais de<br/>5 anos</b> | <b>Total</b>   |
| 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         |
|                                                             | <u>143.222</u>            | <u>219.309</u>           | <u>-</u>                  | <u>362.531</u> |

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Compromissos

Compromissos com aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Os fluxos de pagamentos dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2024 referidos compromissos totalizam R\$ 45.025, que serão liquidados das seguintes formas: R\$ 39.265, serão pagos em dinheiro e R\$ 5.760, serão liquidados através de dação em pagamentos com unidades a serem construídas.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

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

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

| Resumo de seguro por modalidade            | Cobertura      |
|--------------------------------------------|----------------|
| Risco de engenharia (i)                    | 627.613        |
| Seguro de responsabilidade civil geral (a) | 55.000         |
| <b>Total</b>                               | <b>682.613</b> |

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, com vigências variando entre junho 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.

Notas Explicativas

Yuny Incorporadora Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

| Descrição                                                            | Controladora |        |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
|                                                                      | 2024         | 2023   |
| Lucro (prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas da Companhia | (18.774)     | 25     |
| Quantidade média ponderada de ações (em milhares)                    | 51.820       | 41.142 |
| Lucro básico e diluído por ação – Em reais (R\$)                     | (0,3623)     | 0,0006 |

25. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro 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 (Nota Explicativa 12.b).

26. Eventos subsequentes

Em 01 de fevereiro de 2025 a Companhia e a subsidiária Projeto Imobiliário Jardins I Ltda, concluíram o processo de incorporação da sociedade GVI Empreendimentos I Ltda “GVI”. Em decorrência da incorporação realizada a totalidade dos ativos e passivos vertidos para a incorporadora, é de R\$ 16.661. A GVI possuía dois terrenos localizados na Alameda Lorena 58, Bairro Jardins, em São Paulo avaliados em R\$ 16.661 e que será parte do terreno do lançamento para o ano de 2025, conforme Nota Explicativa 12.b.

Em 21 de março de 2025, os sócios da Companhia realizaram, na Pessoa Física, operação estruturada de captação de recursos no mercado de capitais brasileiro mediante a celebração de contrato de empréstimo com Alienação Fiduciária em Garantia. Em Ata da Reunião do Conselho de Administração de 06 de março de 2025, aprovaram a alienação fiduciária na qualidade de titular e fiduciante, sobre a totalidade das quotas detidas pela Companhia no capital social da Yuny Projeto Imobiliário 21 LTDA, em favor da Instituição Financeira na forma prevista no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, celebrado entra a Companhia, a Instituição Financeira e outros, com anuência da SPE.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

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

### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

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

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

### Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas, possuem no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, um montante de receita operacional líquida no consolidado de R\$ 247.624 mil. Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

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

Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3.1 e 17, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Valor realizável líquido do saldo de estoques

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2024 um saldo de estoques de R\$ 254.560 mil no consolidado. Conforme descrito na nota explicativa 6, os estoques (terrenos e imóveis a comercializar) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor realizável líquido dos estoques é revisado pela diretoria anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos estoques, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3.5 e 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

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

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

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

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

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC-SP 209240/O

**Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaramos, na qualidade de diretores da Yuny Incorporadora Holding S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 09.267.996/0001-70, nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 31 de março de 2025.

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. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 09.267.996/0001-70, nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda., referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 31 de março de 2025.

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