

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	122
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	124
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	125
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	126

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	35.070
Preferenciais	0
Total	35.070
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	238.498	329.331
1.01	Ativo Circulante	3.421	6.628
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	107	1.752
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	107	1.752
1.01.03	Contas a Receber	128	2.399
1.01.03.01	Clientes	128	2.399
1.01.06	Tributos a Recuperar	927	615
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	927	615
1.01.07	Despesas Antecipadas	72	208
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.187	1.654
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	2.187	1.654
1.01.08.01.02	Adiantamentos diversos	2.124	1.577
1.01.08.01.03	Outros créditos	63	77
1.02	Ativo Não Circulante	235.077	322.703
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	43.048	37.979
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	6
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	43.048	37.973
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	24.968	22.024
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	18.080	15.949
1.02.02	Investimentos	190.476	281.279
1.02.02.01	Participações Societárias	190.476	281.279
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	190.476	281.279
1.02.03	Imobilizado	1.549	3.320
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.549	3.320
1.02.04	Intangível	4	125
1.02.04.01	Intangíveis	4	125
1.02.04.01.02	Intangível	4	125

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	238.498	329.331
2.01	Passivo Circulante	142.725	109.501
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.913	2.214
2.01.01.01	Obrigações Sociais	5.913	2.214
2.01.02	Fornecedores	2.860	1.108
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.860	1.108
2.01.03	Obrigações Fiscais	437	111
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	437	111
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	437	111
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	52.435	9.614
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	52.435	9.614
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	52.435	9.614
2.01.05	Outras Obrigações	81.080	96.454
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	70.111	70.886
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	70.111	70.886
2.01.05.02	Outros	10.969	25.568
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	10.969	25.568
2.02	Passivo Não Circulante	356.956	261.941
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	92.354	126.820
2.02.01.02	Debêntures	92.354	126.820
2.02.02	Outras Obrigações	263.649	134.803
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	126.601	101.695
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	126.601	101.695
2.02.02.02	Outros	137.048	33.108
2.02.02.02.04	Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	137.048	33.108
2.02.04	Provisões	953	318
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	953	318
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	953	318
2.03	Patrimônio Líquido	-261.183	-42.111
2.03.01	Capital Social Realizado	9.546	1.000
2.03.02	Reservas de Capital	-2.975	-2.975
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.04	Reservas de Lucros	-267.754	-40.136
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	-267.754	-40.136

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-77.545	-209.460	4.763	2.579
3.04.01	Despesas com Vendas	-121	-313	-569	-1.950
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.132	-31.792	-10.797	-37.005
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-5.455	-62.384	-874	11.191
3.04.04.02	Outros resultados com investimentos	-5.455	-62.384	-878	11.281
3.04.04.03	Ganho (Perda) na distribuição desproporcional de lucro	0	0	4	-90
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	2.833	5.598
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-60.837	-114.971	14.170	24.745
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	-60.837	-114.971	14.170	24.745
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-77.545	-209.460	4.763	2.579
3.06	Resultado Financeiro	-7.663	-18.158	-5.863	-16.482
3.06.01	Receitas Financeiras	1	100	1	110
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.664	-18.258	-5.864	-16.592
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-85.208	-227.618	-1.100	-13.903
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-85.208	-227.618	-1.100	-13.903
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-85.208	-227.618	-1.100	-13.903
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,68	-7,19	-0,03	-0,44
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-2,68	-7,19	-0,03	-0,44

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-85.208	-230.278	-1.100	-13.902
4.03	Resultado Abrangente do Período	-85.208	-230.278	-1.100	-13.902

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-60.553	88.989
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-30.865	34.806
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	-227.618	-13.903
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	114.971	24.745
6.01.01.05	Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	17.580	10.386
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	1.183	926
6.01.01.07	Provisão para riscos e reversões	635	-43
6.01.01.08	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	0	1.414
6.01.01.09	Outros resultados nos investimentos	62.384	11.281
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.692	64.569
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	3.553	-1.751
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-312	-214
6.01.02.04	Partes relacionadas	-14.720	62.968
6.01.02.05	Outros créditos	14	-21
6.01.02.06	Despesas antecipadas	142	-34
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	-547	-317
6.01.02.08	Fornecedores	1.752	-48
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	326	-267
6.01.02.12	Provisões sociais	3.699	536
6.01.02.13	Outras contas a pagar	-14.599	3.717
6.01.03	Outros	-8.996	-10.386
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-8.996	-10.386
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	50.591	-14.976
6.02.01	Aumento de capital de controladas	45.622	-2.696
6.02.02	Redução de capital de controladas	-10.890	-552
6.02.04	Partes relacionadas	19.143	-14.046
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	709	2.318
6.02.06	Dividendos recebidos de controladas	-3.993	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.317	-86.909
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	6.840	5.462
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-7.069	-9.125
6.03.04	Redução de capital	0	-77.325
6.03.05	Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	8.546	-3.507
6.03.07	Dividendos distribuídos	0	-2.414
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.645	-12.896
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.752	16.867
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	107	3.971

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	1.000	-2.975	0	-40.136	0	-42.111
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	-2.975	0	-40.136	0	-42.111
5.04	Transações de Capital com os Sócios	8.546	0	0	0	0	8.546
5.04.01	Aumentos de Capital	15.000	0	0	0	0	8.546
5.04.08	Capital Social a Integralizar	-6.454	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-227.618	0	-227.618
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-227.618	0	-227.618
5.05.02.06	Prejuízo do Período	0	0	0	-227.618	0	-227.618
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	9.546	-2.975	0	-267.754	0	-261.183

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-74.348	0	-9.799	0	0	-84.147
5.04.01	Aumentos de Capital	2.977	0	-2.977	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.507	0	0	0	-3.507
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.315	0	0	-3.315
5.04.08	Redução de capital	-77.325	0	0	0	0	-77.325
5.04.09	Cancelamento ações em tesouraria	0	3.507	-3.507	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.902	0	-13.902
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.902	0	-13.902
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-13.902	13.902	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-13.902	13.902	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	-2.975	13.234	0	0	11.259

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	1.621	6.526
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.621	6.526
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.913	-16.639
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.600	-14.689
7.02.04	Outros	-313	-1.950
7.02.04.01	Despesas comerciais	-313	-1.950
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.292	-10.113
7.04	Retenções	-1.183	-926
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.183	-926
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.475	-11.039
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-178.657	41.644
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-114.971	24.745
7.06.02	Receitas Financeiras	100	0
7.06.03	Outros	-63.786	16.899
7.06.03.01	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	0	-90
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	-63.078	11.281
7.06.03.03	Outras receitas	-708	5.708
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-190.132	30.605
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-190.132	30.605
7.08.01	Pessoal	15.133	26.193
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.751	22.231
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.118	0
7.08.01.04	Outros	4.264	3.962
7.08.01.04.01	Remuneração da administração	4.264	3.962
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.841	1.104
7.08.02.01	Federais	2.760	1.104
7.08.02.03	Municipais	81	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.512	17.210
7.08.03.01	Juros	18.258	16.592
7.08.03.02	Aluguéis	1.254	618
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-227.618	-13.902
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-227.618	-13.902

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.190.109	2.050.612
1.01	Ativo Circulante	882.920	1.624.128
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	81.653	147.426
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	81.653	147.426
1.01.03	Contas a Receber	281.479	471.434
1.01.03.01	Clientes	281.479	471.434
1.01.04	Estoques	503.183	967.901
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.575	9.891
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.575	9.891
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.816	14.661
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.214	12.815
1.01.08.03	Outros	6.214	12.815
1.01.08.03.02	Adiantamentos diversos	4.636	7.740
1.01.08.03.03	Outros créditos	1.578	5.075
1.02	Ativo Não Circulante	307.189	426.484
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	256.109	356.502
1.02.01.04	Contas a Receber	175.249	253.611
1.02.01.04.01	Clientes	175.249	253.611
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	595	1.509
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	79.169	100.812
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	79.169	100.812
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.096	570
1.02.01.10.03	Outros créditos	1.096	570
1.02.02	Investimentos	45.846	45.959
1.02.02.01	Participações Societárias	6.068	6.181
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.068	6.181
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	39.778	39.778
1.02.03	Imobilizado	3.889	21.831
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.889	21.831
1.02.04	Intangível	1.345	2.192
1.02.04.01	Intangíveis	1.345	2.192
1.02.04.01.02	Intangível	1.345	2.192

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.190.109	2.050.612
2.01	Passivo Circulante	740.567	888.351
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.504	3.566
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8.504	3.566
2.01.02	Fornecedores	78.505	60.198
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	78.505	60.198
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.295	9.753
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.295	9.753
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	25.295	9.753
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	226.747	192.267
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	226.747	192.267
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	226.747	192.267
2.01.05	Outras Obrigações	401.516	622.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	78.313
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	78.313
2.01.05.02	Outros	401.516	544.254
2.01.05.02.04	Terrenos a pagar	12.983	67.932
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	154.126	204.339
2.01.05.02.06	Impostos de recolhimento diferido	3.982	10.440
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	73.969	57.184
2.01.05.02.12	Compromissos contratuais	156.456	204.359
2.02	Passivo Não Circulante	539.461	955.365
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	402.525	797.710
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	402.525	797.710
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	402.525	797.710
2.02.02	Outras Obrigações	120.334	140.953
2.02.02.02	Outros	120.334	140.953
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	79.409	131.684
2.02.02.02.05	Partes relacionadas	37.229	9.269
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	3.696	0
2.02.03	Tributos Diferidos	7.010	11.279
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.010	11.279
2.02.04	Provisões	9.592	5.423
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.592	5.423
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.592	5.423
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-89.919	206.896
2.03.01	Capital Social Realizado	9.546	1.000
2.03.02	Reservas de Capital	-2.975	-2.975
2.03.02.08	Transações de capital	-2.975	-2.975
2.03.04	Reservas de Lucros	-267.754	-40.136
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	-267.754	-40.136
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	171.264	249.007

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	133.376	514.041	307.921	879.140
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-160.439	-508.282	-259.618	-730.660
3.03	Resultado Bruto	-27.063	5.759	48.303	148.480
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-45.403	-183.715	-17.452	-69.413
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.192	-35.373	-13.435	-40.172
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.271	-51.545	-27.435	-83.733
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-16.807	-96.694	23.407	54.510
3.04.04.01	Ganho na distribuição desproporcional de lucros	0	-486	-552	-367
3.04.04.02	Outros resultados com investimentos	-5.183	-56.188	23.054	49.898
3.04.04.03	Outras receitas (despesas) operacionais	-11.624	-40.020	905	4.979
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-133	-103	11	-18
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-72.466	-177.956	30.851	79.067
3.06	Resultado Financeiro	-12.195	-38.838	-16.240	-45.644
3.06.01	Receitas Financeiras	2.008	13.007	4.357	10.091
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.203	-51.845	-20.597	-55.735
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-84.661	-216.794	14.611	33.423
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.707	-13.484	-6.805	-17.509
3.08.01	Corrente	-3.707	-13.484	-6.805	-17.509
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-88.368	-230.278	7.806	15.914
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-88.368	-230.278	7.806	15.914
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-85.208	-227.618	-1.100	-13.903
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-3.160	-2.660	8.906	29.817
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,68	-7,19	-0,03	-0,44
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-2,68	-7,19	-0,03	-0,44

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-88.368	-230.278	7.806	15.914
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-88.368	-230.278	7.806	15.914
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-85.208	-227.618	-1.100	-13.902
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-3.160	-2.660	8.906	29.816

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	94.046	120.873
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-53.511	87.414
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	-216.794	33.422
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	103	-18
6.01.01.03	Ajuste a valor presente	1.288	-8.745
6.01.01.05	Imposto de recolhimento diferido	-2.868	2.239
6.01.01.06	Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	95.792	98.858
6.01.01.07	Depreciações e amortizações	10.134	14.759
6.01.01.08	Provisão para riscos e reversões	4.169	-4.869
6.01.01.09	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	0	367
6.01.01.10	Outros resultados nos investimentos	56.188	-49.898
6.01.01.12	Constituição da provisão para distratos e PECLD	-1.189	2.234
6.01.01.13	Rendimento de aplicações financeiras	0	-3.125
6.01.01.14	Redução ao valor recuperável	-334	2.190
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	238.756	150.212
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	89.134	-87.919
6.01.02.02	Estoque de imóveis a comercializar	129.647	35.000
6.01.02.03	Impostos a recuperar	4.653	-5.535
6.01.02.04	Partes relacionadas	-6.221	66.224
6.01.02.05	Outros créditos	2.968	-26.968
6.01.02.06	Despesas antecipadas	3.188	-8.649
6.01.02.07	Adiantamentos diversos	2.892	-18.152
6.01.02.08	Fornecedores	29.205	-1.447
6.01.02.09	Terrenos a pagar	-14.132	76.349
6.01.02.10	Impostos, taxas e contribuições a recolher	14.504	3.215
6.01.02.11	Adiantamentos de clientes	-43.527	-3.797
6.01.02.12	Provisões sociais	4.938	965
6.01.02.13	Outras contas a pagar	21.507	139.793
6.01.02.14	Conta Corrente de consórcios	0	-18.867
6.01.03	Outros	-91.199	-116.753
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-13.484	-17.895
6.01.03.02	Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	-77.715	-98.858
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.424	52.837
6.02.01	Aumento de capital de controladas	10.039	41.214
6.02.02	Redução de capital de controladas	-3.998	0
6.02.03	Caixa restrito	0	1.010
6.02.04	Partes relacionadas	-1.005	7.403
6.02.05	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	5.826	3.210
6.02.06	Efeito das mudanças de participações em investidas no equivalente de caixa	-5.043	0
6.02.07	Dividendos recebidos de controladas	-13.243	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-152.395	-148.426

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	167.200	485.312
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-324.005	-531.863
6.03.04	Redução de capital	0	-72.000
6.03.05	Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	8.546	18.737
6.03.06	Dividendos distribuídos	0	-48.612
6.03.07	Compromissos contratuais	-4.136	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-65.773	25.284
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	147.426	110.544
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	81.653	135.828

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	1.000	-2.975	0	-40.136	0	-42.111	249.007	206.896
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	-2.975	0	-40.136	0	-42.111	249.007	206.896
5.04	Transações de Capital com os Sócios	8.546	0	0	0	0	8.546	-75.083	-66.537
5.04.01	Aumentos de Capital	15.000	0	0	0	0	8.546	0	8.546
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-13.243	-13.243
5.04.08	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-3.998	-3.998
5.04.09	Efeito das mudanças de participações em investidas na consolidação	0	0	0	0	0	0	-57.842	-57.842
5.04.10	Capital Social a Integralizar	-6.454	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-227.618	0	-227.618	-2.660	-230.278
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-227.618	0	-227.618	-2.660	-230.278
5.05.02.06	Prejuízo do Período	0	0	0	-227.618	0	-227.618	-2.660	-230.278
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	9.546	-2.975	0	-267.754	0	-261.183	171.264	-89.919

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308	179.236	288.544
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	75.348	-2.975	36.935	0	0	109.308	179.236	288.544
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-74.348	0	-9.799	0	0	-84.147	-39.972	-124.119
5.04.01	Aumentos de Capital	2.977	0	-2.977	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.507	0	0	0	-3.507	0	-3.507
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.315	0	0	-3.315	-45.297	-48.612
5.04.08	Redução de capital	-77.325	0	0	0	0	-77.325	5.325	-72.000
5.04.09	Cancelamento ações em tesouraria	0	3.507	-3.507	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.902	0	-13.902	48.553	34.651
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.902	0	-13.902	29.816	15.914
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	18.737	18.737
5.05.02.06	Recursos capitalizáveis	0	0	0	0	0	0	18.737	18.737
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-13.902	13.902	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-13.902	13.902	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	-2.975	13.234	0	0	11.259	187.817	199.076

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	527.463	917.760
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	527.463	917.760
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-565.666	-811.443
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-508.282	-727.345
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.011	-34.085
7.02.04	Outros	-35.373	-50.013
7.02.04.01	Despesas comerciais	-35.373	-50.013
7.03	Valor Adicionado Bruto	-38.203	106.317
7.04	Retenções	-2.336	-1.856
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.336	-1.856
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-40.539	104.461
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-83.790	64.582
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-103	-18
7.06.02	Receitas Financeiras	13.007	10.091
7.06.03	Outros	-96.694	54.509
7.06.03.01	Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-486	-367
7.06.03.02	Outros resultados nos investimentos	-56.188	49.898
7.06.03.03	Outras receitas (despesas)	-40.020	4.978
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-124.329	169.043
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-124.329	169.043
7.08.01	Pessoal	22.079	30.883
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.916	26.921
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.899	0
7.08.01.04	Outros	4.264	3.962
7.08.01.04.01	Remuneração da administração	4.264	3.962
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.105	36.022
7.08.02.01	Federais	29.164	36.022
7.08.02.03	Municipais	941	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53.765	56.408
7.08.03.01	Juros	51.845	55.735
7.08.03.02	Aluguéis	1.920	673
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-230.278	45.730
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-227.618	15.914
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2.660	29.816

Comentário do Desempenho



São Paulo, 30 de setembro de 2025 – a You Inc Incorporadora e Participações S.A. – You,inc, anuncia os seus resultados consolidados do terceiro trimestre de 2025 (3T25). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

DESTAQUES DO PERÍODO:

- Consolidação do plano de adequação da estrutura de capital da You, Inc com:
 - Conclusão da **emissão de dois CRIs** com valor total de **R\$ 467 milhões**;
 - **Acordo operacional** com a Nova Milano Capital **para aquisição de terrenos e financiamento** da incorporação dos **próximos lançamentos**;
 - **Aumento de capital** da Companhia no montante de **R\$ 15 milhões**.
- **Vendas brutas** totalizaram de **R\$ 124 milhões** no 3T25:
 - VSO consolidado de 27% no ano;
 - **78% VSO dos lançamentos**;
 - Vendas nos últimos 12 meses alcançaram **R\$ 992 milhões**.
- **Receita líquida de R\$ 133 milhões no trimestre.**

Relações com Investidores

Felipe Coelho
CFO

Contatos RI:

Tel.: +55 (11) 3074-0780
www.ri.youinc.com.br
ri@youinc.com.br

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre do ano foi marcado pela consolidação do plano de adequação da estrutura de capital da You, Inc, em que (i) foi concluída a emissão de dois CRIs com valor total de R\$ 467 milhões que equacionam a necessidade de caixa de 13 empreendimentos, (ii) foi assinado um acordo operacional com a Nova Milano Capital para aquisição de terrenos e financiamento da incorporação dos próximos lançamentos, (iii) foi realizado um aumento de capital no montante de R\$ 15 milhões e (iv) foi realizada uma adequação do G&A da companhia com redução significativa das despesas recorrentes. Do lado operacional, a companhia consolidou o sucesso de seus empreendimentos lançados para 2025 com VSO de 78% enquanto prepara os próximos lançamentos para 2025 e 2026.

O plano de adequação da estrutura de capital da Companhia teve uma evolução significativa no terceiro trimestre com a efetivação das iniciativas que vinham sendo desenvolvidas desde o segundo trimestre desse ano:

1. *Venda de participação societária dos empreendimentos como forma de gerar liquidez imediata e de reduzir a necessidade de aporte para cobrir exposição de caixa. Em junho a Companhia concluiu a venda de parcela de sua participação em quatro empreendimentos;*
2. *Estruturação de operações de financiamento consolidando empreendimentos em diferentes estágios de desenvolvimento para assegurar o funding das obras. No 3º Trimestre foi concluída a emissão de CRI no valor de R\$ 467 milhões para financiar projetos já lançados;*
3. *Renegociação da dívida corporativa com principais credores com o objetivo de (i) adequar o fluxo de pagamentos à projeção de geração de caixa da Companhia (ii) e adequar os covenants relativos aos índices financeiros para atual estrutura de capital. Negociação em andamento com evolução no alinhamento das principais condições da renegociação à projeção de fluxo de caixa;*
4. *Estruturação de funding para os próximos empreendimentos buscando um volume adequado de lançamentos e sem comprometer a liquidez da You Inc. No 3º Trimestre, foi assinado uma parceria com a Nova Milano Capital para financiar aquisição e desenvolvimento de novos terrenos (primeira aquisição já realizada);*
5. *Aumento da eficiência operacional com redução de despesas corporativas. Ações em andamento com efeito mais representativo a partir do quarto trimestre;*
6. *Aumento de capital. Em setembro de 2025, a Companhia realizou um aumento de capital no montante de R\$ 15 milhões e avalia novas capitalizações.*

As iniciativas acima, além de assegurar o *funding* dos empreendimentos em andamento, também asseguram o próximo ciclo de lançamentos da You, Inc. O primeiro terreno do acordo operacional com a Nova Milano Capital já foi adquirido e será lançado em dez/25, no segmento de compactos, que é o DNA da Companhia e onde a You, Inc apresenta excelentes resultados.

Em 2025 a You, Inc lançou 3 empreendimentos, QG Ferreira de Araújo, QG Cardoso de Melo – Torre JK e QG Cardoso de Melo – Torre FL, um total de 1.108 unidades e R\$ 446 milhões de VGV. Os empreendimentos apresentaram uma de VSO 78% até setembro. Uma velocidade de vendas em linha com os lançamentos de 2024, reforçando qualidade dos produtos You e a força da marca e do time de vendas da Companhia na cidade de São Paulo.

As ações que vem sendo tomadas para adequação da estrutura de capital equacionam os desafios financeiros e garantem os próximos lançamentos, contudo, há reflexos negativos não recorrentes no resultado contábil. Nas demonstrações financeiras consolidadas, a You,inc teve um resultado líquido negativo de R\$ 88 milhões no trimestre, enquanto, na Controladora, este resultado foi negativo em R\$ 85 milhões. Este resultado decorre, em grande parte, de eventos não recorrentes, como a renegociação de dívidas, além do resultado de empreendimentos de safras mais antigas, com custos operacionais e, principalmente, financeiros acima dos orçamentos iniciais.



Comentário do Desempenho

Após a implantação do plano de adequação da estrutura de capital e com (i) a entrega e venda de participação em empreendimentos mais antigos e (ii) a evolução de obra das safras de 2024 e 2025 (margem REF 30.4%), a Companhia retomará a tendência de melhora de margem e resultado.

Abrão Muszkat

CEO

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	307.921	260.428	227.858	152.807	133.376	-56,7%	879.140	514.041	-41,5%
Lucro Bruto	48.303	15.740	26.659	6.163	-27.063	-156,0%	148.480	5.759	-96,1%
Margem Bruta (%)	15,7%	6,0%	11,7%	4,0%	-20,3%	-36,0 p.p	16,9%	1,1%	-15,8 p.p
Margem Bruta Ex-Financiamentos (%)	29,9%	14,8%	29,1%	22,0%	18,6%	-11,3 p.p	29,2%	26,1%	-3,1 p.p
EBITDA	74.639	7.451	33.283	-51.487	-10.434	-114,0%	205.154	-28.639	-114,0%
Margem EBITDA (%)	24,2%	2,9%	14,6%	-33,7%	-7,8%	-32,1 p.p	23,3%	-5,6%	-28,9 p.p
Lucro Líquido	7.805	-20.215	-24.476	-117.434	-88.368	-1232,2%	15.913	-230.278	-1547,1%
Margem Líquida (%)	2,5%	-7,8%	-10,7%	-76,9%	-66,3%	-68,8 p.p	1,8%	-44,8%	-46,6 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	11,6%	-2,1%	-8,7%	-6427,3%	-278,6%	-290,2 p.p	11,6%	-278,6%	-290,2 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	825.018	928.513	855.238	765.961	761.573	-7,7%	825.018	761.573	-7,7%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	177.550	211.908	245.704	197.793	193.656	9,1%	177.550	193.656	9,1%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	21,5%	22,8%	28,7%	25,8%	25,4%	3,9 p.p	21,5%	25,4%	3,9 p.p
Dívida Bruta	950.671	989.977	998.655	708.743	629.272	-33,8%	950.671	629.272	-33,8%
Dívida Líquida	814.843	842.551	882.449	606.120	547.619	-32,8%	814.843	547.619	-32,8%
Patrimônio líquido	199.076	206.896	182.439	2.401	-89.919	-145,2%	199.076	-89.919	-145,2%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido (%)	409,3%	407,2%	483,7%	25244,5%	-609,0%	-1018,3 p.p	409,3%	-609,0%	-248,8%
Ativos Totais	1.970.927	2.050.612	1.999.502	1.340.864	1.190.109	-39,6%	1.970.927	1.190.109	-39,6%
Cash Burn	-48.593	27.708	39.898	-276.329	-58.500	20,4%	-70.341	-294.932	319,3%

Vendas (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	423.905	318.733	253.588	295.158	124.097	-70,7%	1.165.862	672.843	-42,3%
Vendas Contratadas (% You)	189.878	193.672	167.113	85.504	69.923	-63,2%	602.432	322.539	-46,5%
Número de Unidades Vendidas (un.)	922	645	530	620	228	-75,3%	2.202	1.378	-37,4%
GVV Distratado (100%)	16.963	12.414	35.765	22.239	30.568	80,2%	38.949	88.573	127,4%
GVV Distratado (% You)	11.514	8.952	17.499	15.831	16.108	39,9%	28.772	49.438	71,8%
Vendas Líquidas (100%)	406.942	306.319	217.824	272.918	93.529	-77,0%	1.126.913	584.271	-48,2%
Vendas Líquidas (% You)	178.364	183.762	149.369	66.302	53.815	-69,8%	573.661	269.487	-53,0%
VSO Consolidada (%)	19,2%	15,5%	11,9%	14,3%	5,6%	-13,6 p.p	39,4%	27,8%	-11,6 p.p
VSO Lançamentos (%)	77,2%	55,8%	68,5%	65,8%	0,0%	-77,2 p.p	63,6%	77,5%	13,9 p.p

Entregas	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
GVV Entregue (100%) (R\$ mil)	0	253.775	249.586	253.775	0	0,0%	403.422	503.361	24,8%
GVV Entregue (% You) (R\$ mil)	0	253.775	124.793	253.775	0	0,0%	326.922	378.568	15,8%
Número de Empreendimentos Entregues (un.)	0	2	1	2	0	0,0%	3	3	0,0%
Número de Unidades Entregues (un.)	0	427	253	427	0	0,0%	694	680	-2,0%

Lançamentos	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Número de Empreendimentos Lançados (un.)	2	2	1	2	0	-100,0%	5	3	-40,0%
GVV Potencial dos Lançamentos (100%) (R\$ mil)	245.591	249.655	153.231	293.068	0	-100,0%	590.779	446.299	-24,5%
GVV Potencial dos Lançamentos (% You) (R\$ mil)	99.030	149.793	91.939	175.841	0	-100,0%	311.258	267.779	-14,0%
Número de Unidades Lançadas (un.)	715	704	404	704	0	-100,0%	1.567	1.108	-29,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	18.009	17.418	9.972	18.102	0	-100,0%	48.961	28.074	-42,7%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	13.637	14.333	15.366	16.190	0	-100,0%	16.133	15.778	-2,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/un.)	343.484	354.624	379.285	416.290	0	-100,0%	702.524	397.787	-43,4%

Terrenos (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Land Bank (100%)	1.190.454	1.225.000	959.000	700.830	692.000	-41,9%	1.190.454	692.000	-41,9%

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

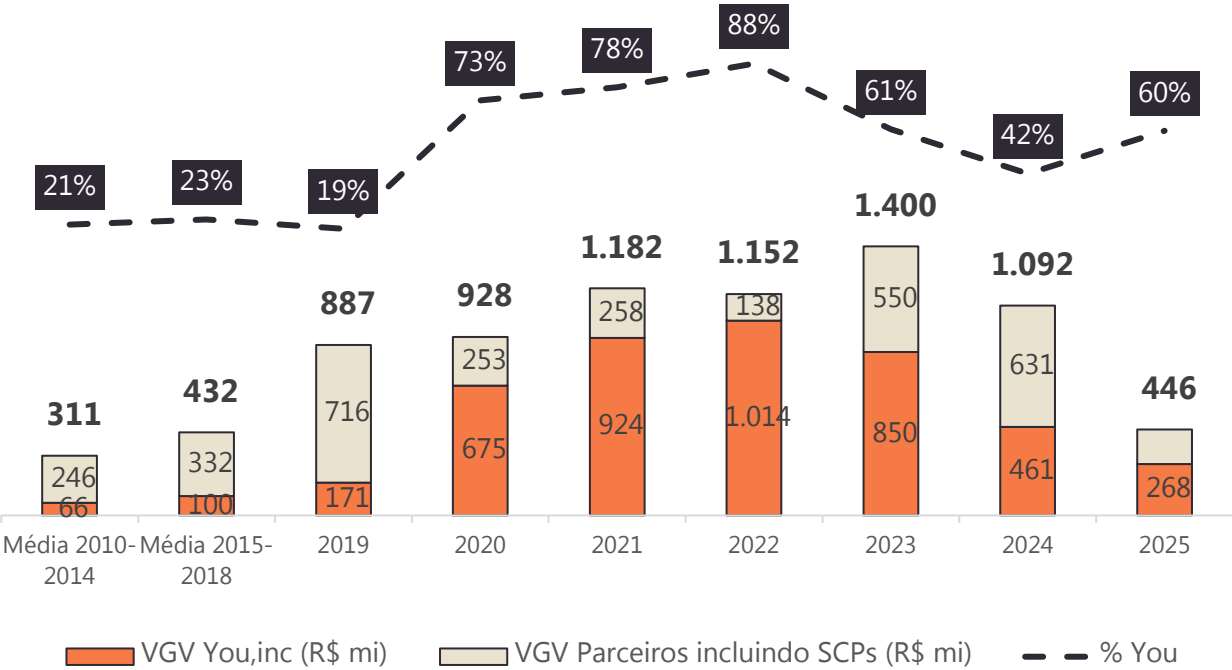
LANÇAMENTOS

Até setembro de 2025, foram realizados 3 lançamentos:

Os empreendimentos são compostos por unidades de 1 dormitório residenciais. A velocidade de vendas atingiu 78% até setembro.

EMPREENDIMENTO	BAIRRO	DATA DE LANÇAMENTO	VGV Total (R\$ mil)	VGV % You (R\$ mil)	Área privativa Total (m²)	Unidades	Valor médio da unidade (R\$ mil)
Qg Ferreira de Araujo	Pinheiros	jan-25	153.231	91.938	9.972	404	379
TOTAL 1T25			153.231	91.938	9.972	404	379
QG Cardoso De Melo By You,Inc – Torre Fl	Vila Olimpia	abr-25	128.453	77.072	7.963	303	393
QG Cardoso De Melo By You,Inc – Torre Jk	Vila Olimpia	abr-25	164.615	98.769	10.139	401	385
TOTAL 2T25			293.068	175.841	18.102	704	388
TOTAL 2025			446.299	267.779	28.074	1.108	403

Abaixo, segue histórico de VGV lançado nos últimos anos, com a abertura do % You,inc.



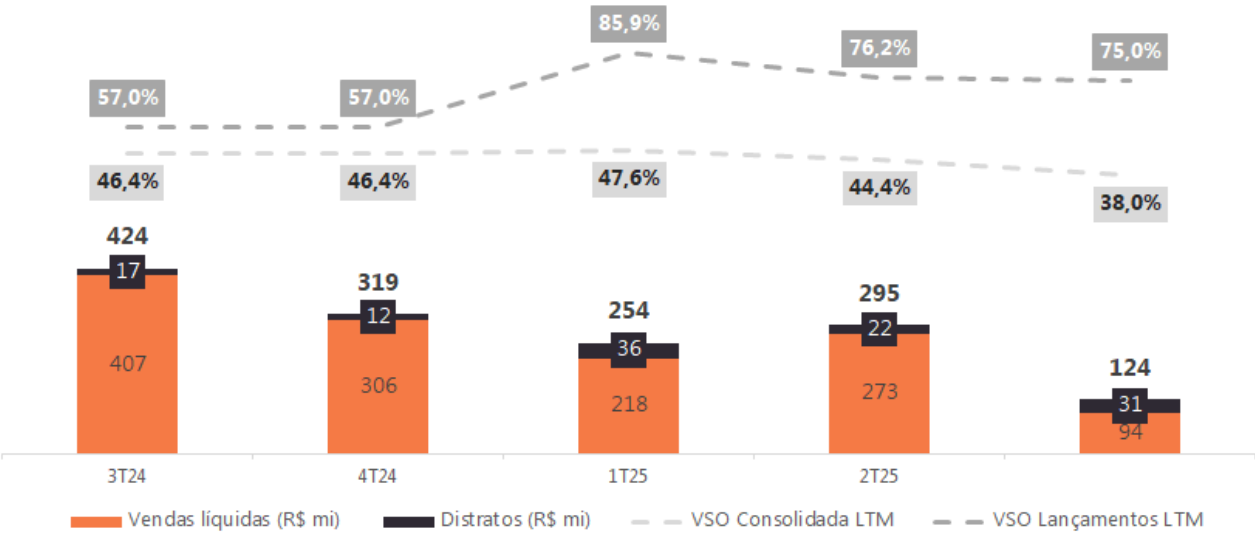
Comentário do Desempenho



VENDAS BRUTAS

No 3º trimestre de 2025, as vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 124 milhões, uma queda de 71% em relação ao mesmo período do ano anterior, no ano as vendas alcançaram R\$ 673 milhões, 42% abaixo do mesmo período ano passado.

O VSO LTM de lançamentos alcançou 75,0%, mostrando o acerto na estratégia da companhia ao focar nos produtos compactos nas melhores regiões de São Paulo.

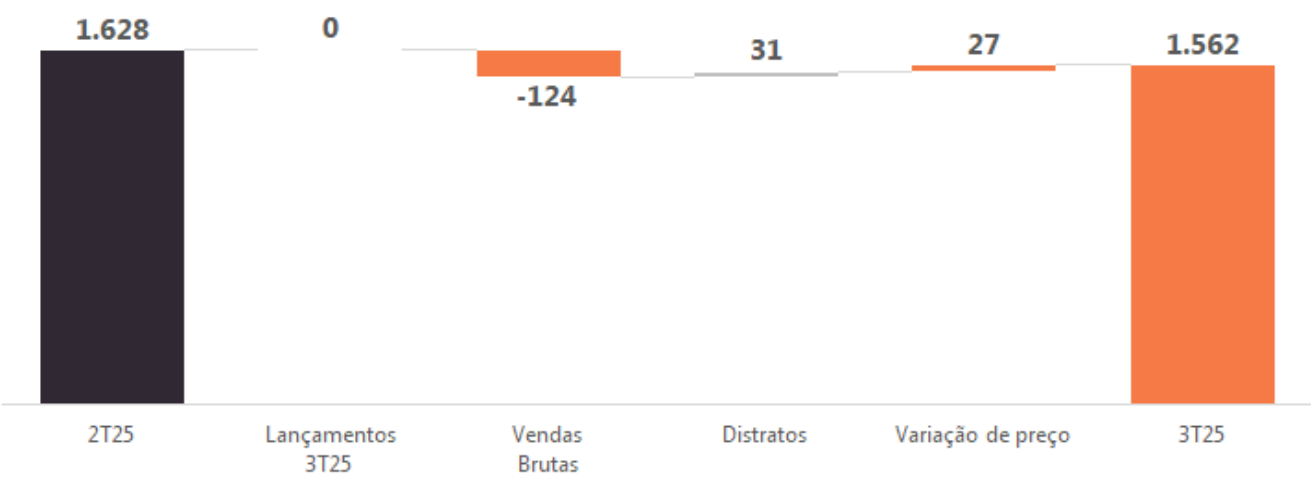


Comentário do Desempenho



ESTOQUE

A You encerrou os nove meses do ano com estoque de R\$ 1,6 bilhão em valor potencial de vendas (100%), uma redução de 4%, ou R\$ 66 milhões, em relação ao período anterior. No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 2T25, na visão 100%.



Já no gráfico abaixo é apresentado o *breakdown* do estoque pelo ano de previsão de conclusão:

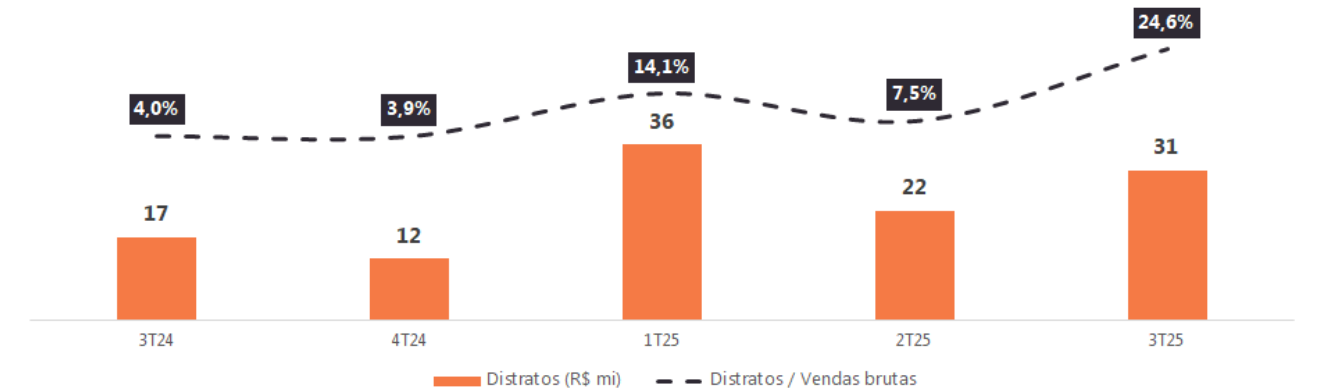


Comentário do Desempenho



DISTRATOS

No trimestre, os distratos (100%) totalizaram R\$ 31 milhões, representando 24,6% das vendas brutas.



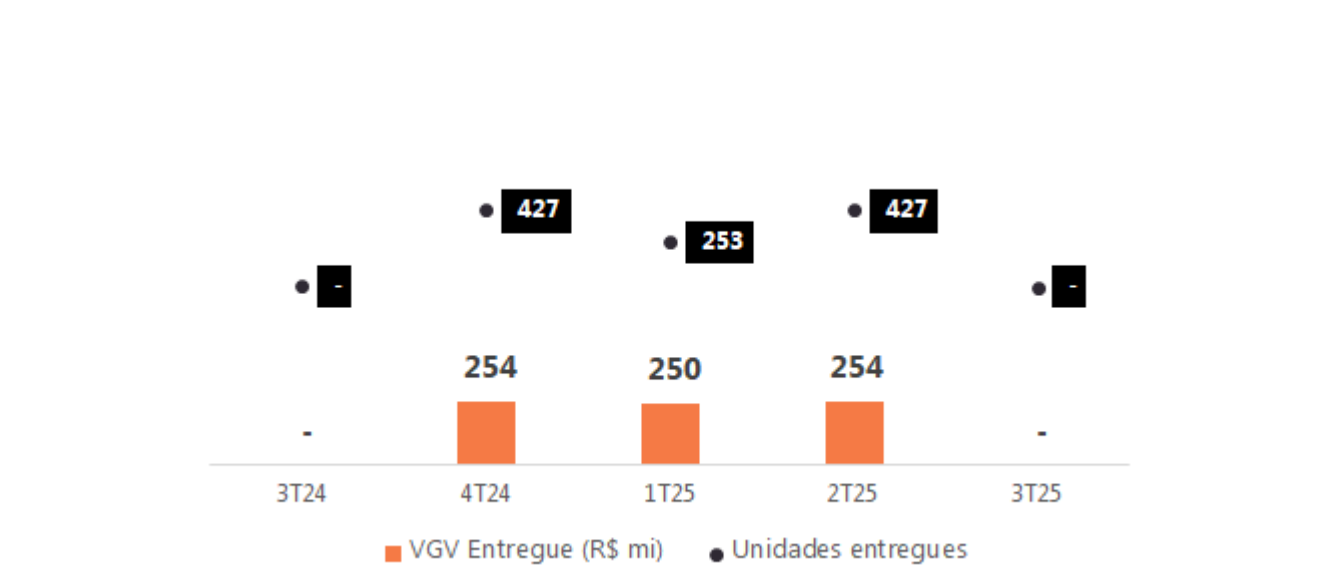
Distratos (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	423.905	318.733	253.588	295.158	124.097	-70,7%	1.165.862	672.843	-42,3%
VGV Distratado (100%)	16.963	12.414	35.765	22.239	30.568	80,2%	38.949	88.573	127,4%
Vendas Líquidas (100%)	406.942	306.319	217.824	272.918	93.529	-77,0%	1.126.913	584.271	-48,2%
Distratos/Vendas brutas (%)	4,0%	3,9%	14,1%	7,5%	24,6%	3,5 p.p	3,3%	13,2%	9,8 p.p

ENTREGAS DE EMPREENDIMENTO

No 3º trimestre não tivemos entrega de empreendimentos.

Nos últimos 12 meses a You entregou R\$ 757 milhões de VGV em mais de 1.107 unidades.

No gráfico abaixo verifica-se o histórico dos últimos cinco trimestres de entregas da You, Inc.

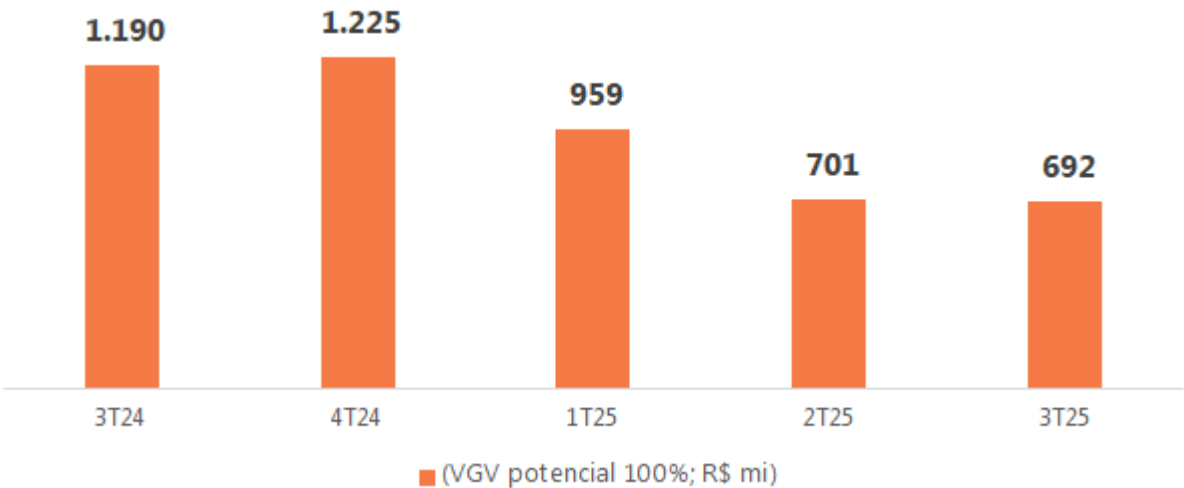


Comentário do Desempenho



TERRENOS (LANDBANK)

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com landbank composto por 2 projetos e VGV potencial de R\$ 692 milhões (100% | *on balance e off balance*).



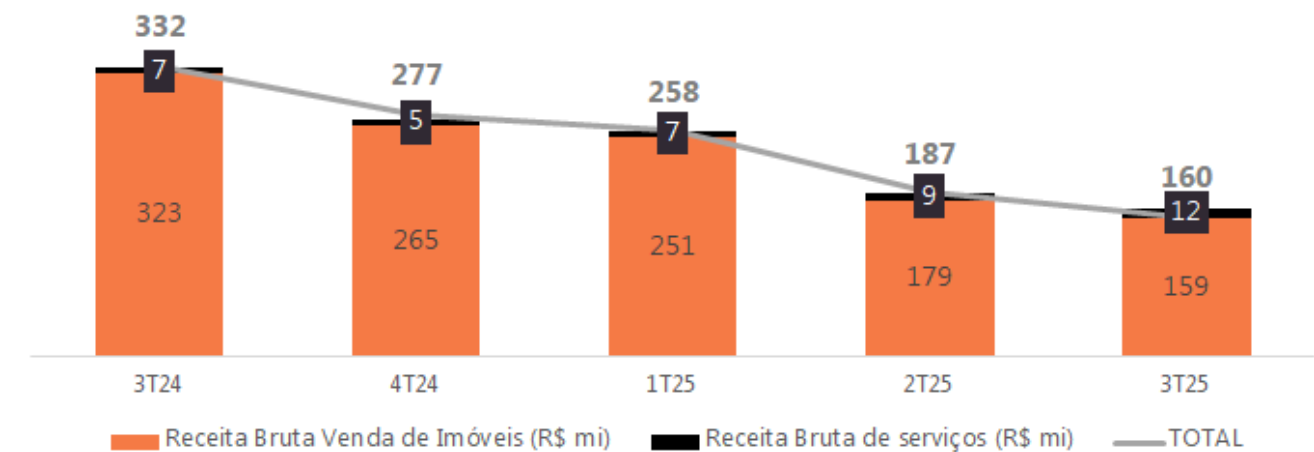
Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,inc atingiu R\$ 179 milhões, queda de 47% em relação ao mesmo período do ano anterior. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 133 milhões no trimestre, somando R\$ 744 milhões nos últimos 12 meses.



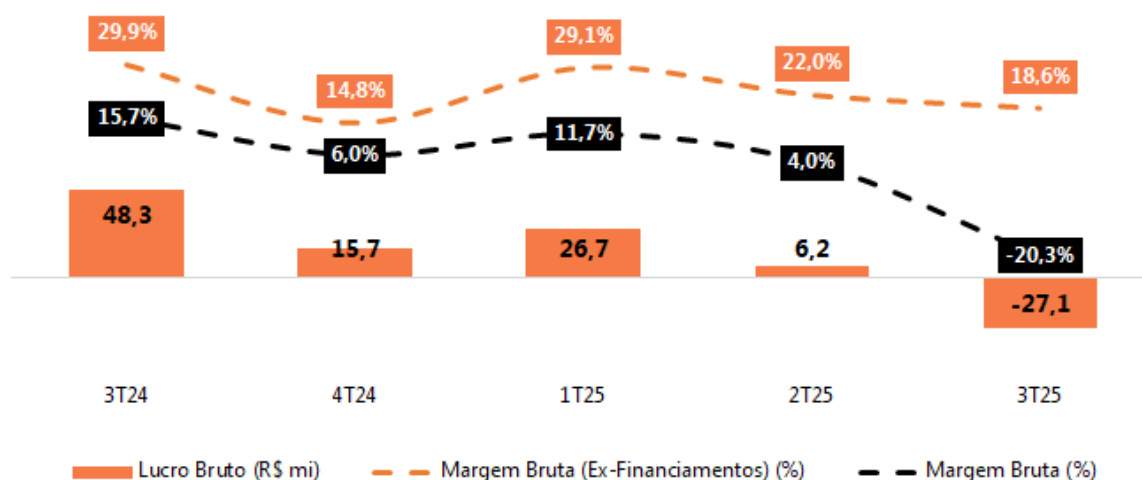
Abaixo segue a abertura da receita bruta proveniente apenas da venda de imóveis:

Receita Reconhecida por ano de Lançamento (R\$ milhões)										
Ano de Lançamento	3T24		4T24		1T25		2T25		3T25	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
até 2015	3,0	1%	2,8	1%	1,7	1%	0,2	0%	0,0	0%
2016	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2017	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2018	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2019	3,3	1%	2,1	1%	0,3	0%	0,6	0%	0,7	0%
2020	22,8	7%	18,2	6%	32,3	13%	7,8	4%	2,6	2%
2021	81,9	25%	45,1	14%	49,5	20%	28,4	16%	49,1	31%
2022	83,9	26%	52,5	16%	52,5	21%	18,1	10%	29,7	19%
2023	38,9	12%	57,0	18%	55,9	22%	48,1	27%	28,9	18%
2024	89,3	28%	87,4	27%	24,6	10%	17,3	10%	32,1	20%
2025					34,4	14%	58,7	33%	15,5	10%
Total	323,2	100%	265,1	82%	251,1	100%	179,2	100%	158,6	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre, o Lucro Bruto foi negativo em R\$ 27,1 milhões (devido atualização financeira de projetos), uma queda de 156% na comparação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta Ex-financiamentos encerrou o trimestre em 18,6% e a Margem Bruta em -20,3%.

Comentário do Desempenho



O quadro abaixo traz as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

Referente ao 3T25 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	133,4	761,6	784,4
CPV	(160,4)	(567,9)	(678,4)
Construção e Terrenos	(108,5)	(567,9)	(678,4)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(51,9)	-	-
Lucro Bruto	(27,1)	193,7	106,0
Margem Bruta (%)	-20,3%	25,4%	13,5%
Margem Bruta (%) ex-financeiros	18,6%		

É importante destacar que a You,inc atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Custo a Incorrer 3T25 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2025	74,5	23,0	97,5
2026	354,0	109,2	463,2
A partir de 2027	139,4	43,0	182,4
Total	567,9	175,2	743,1

Comentário do Desempenho



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 45 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

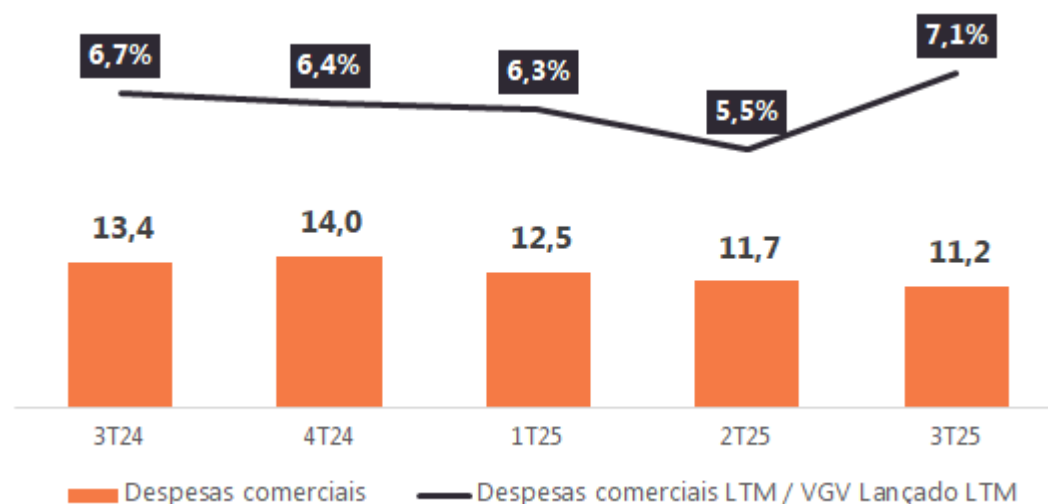
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Comerciais	(13.435)	(14.006)	(12.512)	(11.669)	(11.192)
Gerais e Administrativas	(27.435)	(20.907)	(16.797)	(17.477)	(17.271)
Outras receitas (despesas) operacionais	23.406	624	(8.679)	(71.208)	(16.807)
Despesas Operacionais	(17.464)	(34.289)	(37.988)	(100.354)	(45.270)

Outras Despesas (Receitas) Operacionais:

Outras Despesas (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	(551)	(203)	(312)	(174)	-
Outros resultados com investimentos	29.947	(11.158)	(175)	(50.830)	(5.184)
Outras receitas (despesas)	(5.990)	11.984	(8.192)	(20.204)	(11.624)
Outras despesas operacionais	23.406	624	(8.679)	(71.208)	(16.807)

Despesas Comerciais:

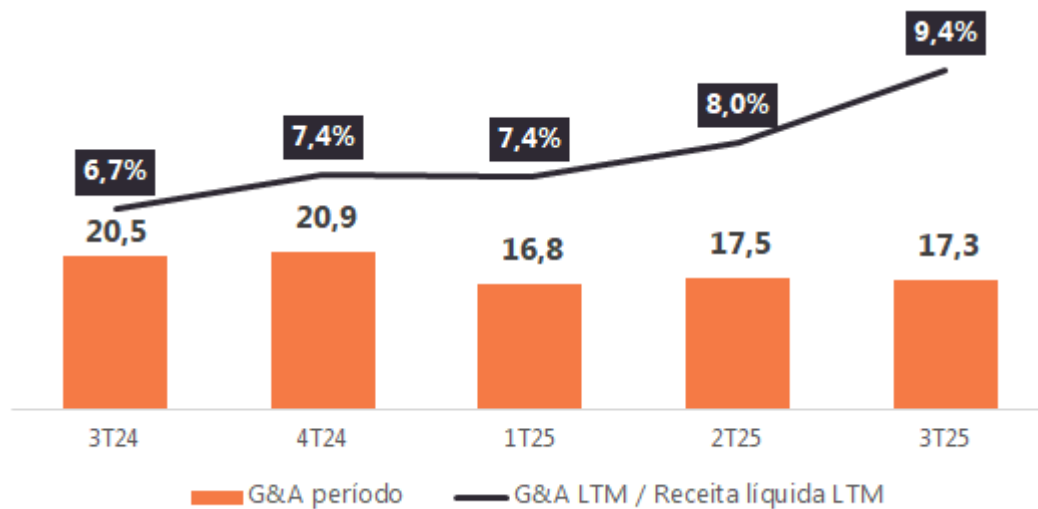
No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 11,2 milhões, resultado dos investimentos nos pontos de vendas, mídias digitais e em incentivos ao corpo de vendas para fomentar a venda de estoques e lançamentos, com divulgação em televisão e jornais de grande circulação.



Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 17,3 milhões no trimestre, representando 9,4% da receita líquida nos últimos doze meses.

Comentário do Desempenho

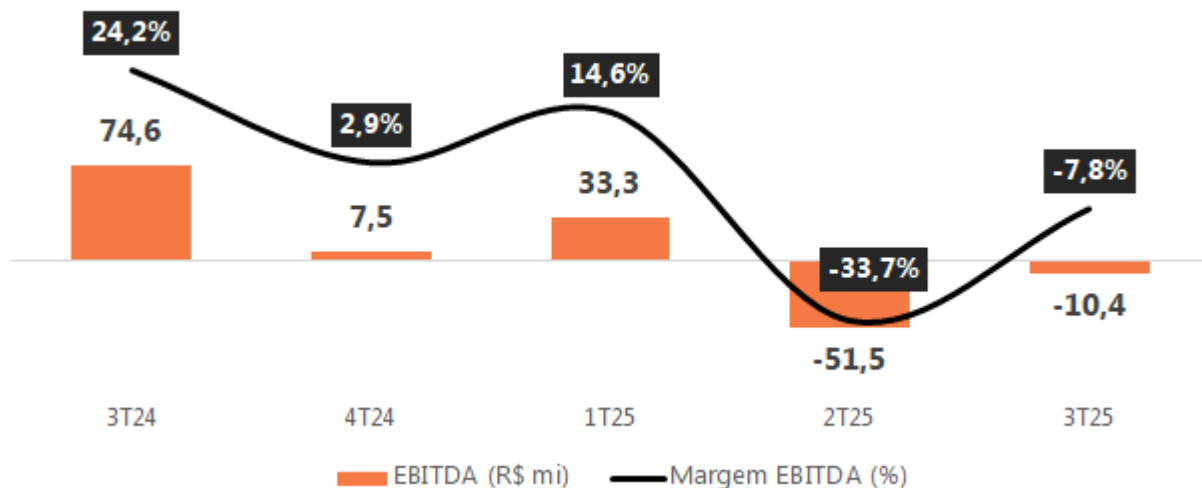


EBITDA

O aumento significativo e repentino dos custos de construção penalizou a margem bruta dos empreendimentos lançados em 2021. Outro fator que tem contribuído negativamente na margem bruta é o aumento das taxas de juros nos últimos anos, penalizando a rentabilidade dos nossos projetos. Além disso, há um efeito de maior demora na tomada de decisão de compra dos compradores de imóveis de padrão mais alto, o que atrapalhou a velocidade de vendas dos produtos lançados em 2023. Para 2024 e 2025, a Companhia fez uma mudança buscando maior de velocidade de vendas, contribuindo para uma recuperação gradual que será vista nos próximos trimestres. Os lançamentos de 2024 e 2025 estão com margem bruta global de 30%.

Como consequência dos fatores expostos, no trimestre, o EBITDA da You,inc foi de R\$ -10 milhões, resultando em uma margem EBITDA de -7,8%.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



Comentário do Desempenho**RESULTADO FINANCEIRO**

No trimestre, o Resultado Financeiro foi de R\$- 12,2 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir

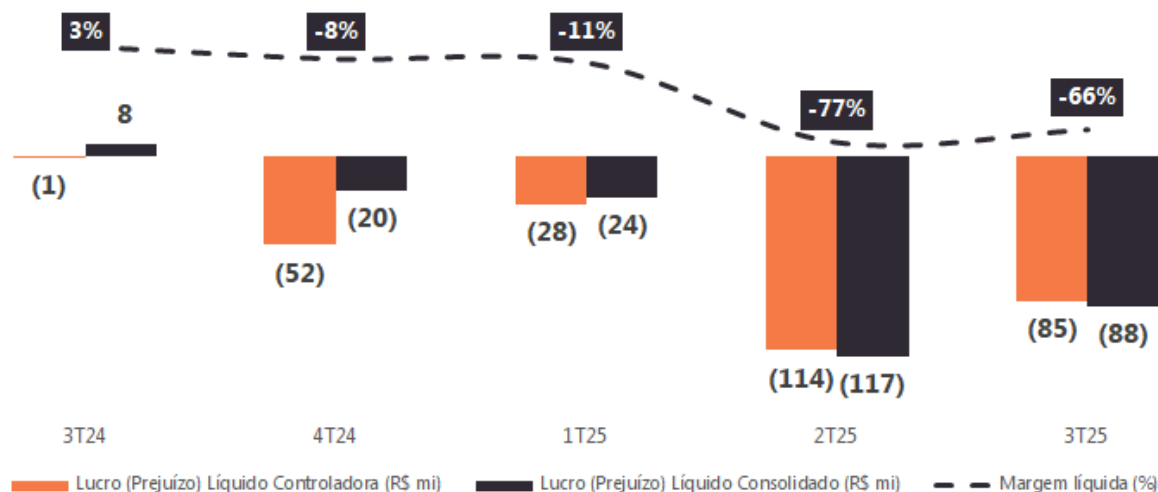
Resultado Financeiro (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Despesas Financeiras	(53.508)	(29.579)	(43.749)	(39.062)	(66.157)
Juros de empréstimos	(50.022)	(25.973)	(39.001)	(32.805)	(61.584)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.214)	(1.160)	(1.249)	(1.557)	(624)
Despesas bancárias	(269)	(271)	(414)	(366)	(256)
Outras despesas financeiras	(2.003)	(2.175)	(3.084)	(4.334)	(3.692)
Receitas Financeiras	4.357	4.970	6.616	4.383	2.008
Rendimento de aplicações financeiras	1.444	1.758	1.949	1.429	1.402
Variação monetária, juros e multa por atraso	2.716	3.047	4.508	2.758	458
Outras receitas financeiras	197	165	159	196	148
Despesas Financeiras Líquidas	(49.151)	(24.610)	(37.133)	(34.678)	(64.148)
Despesas apropriadas ao custo	32.911	26.821	28.771	16.397	51.954
Resultado Financeiro	(16.240)	2.212	(8.363)	(18.281)	(12.195)

Comentário do Desempenho



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No período, o a Companhia atingiu um prejuízo de R\$ 88 milhões. Na controladora, o Prejuízo Líquido do trimestre foi de R\$ 85 milhões.



ESTRUTURA DE CAPITAL

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 82 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 629 milhões, dos quais R\$ 141 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH) e R\$ 344 milhões referem-se ao saldo de CRIs nos projetos, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos e que viabilizam a perpetuidade com novos empreendimentos.

A Dívida Líquida fechou em R\$ 548 milhões.

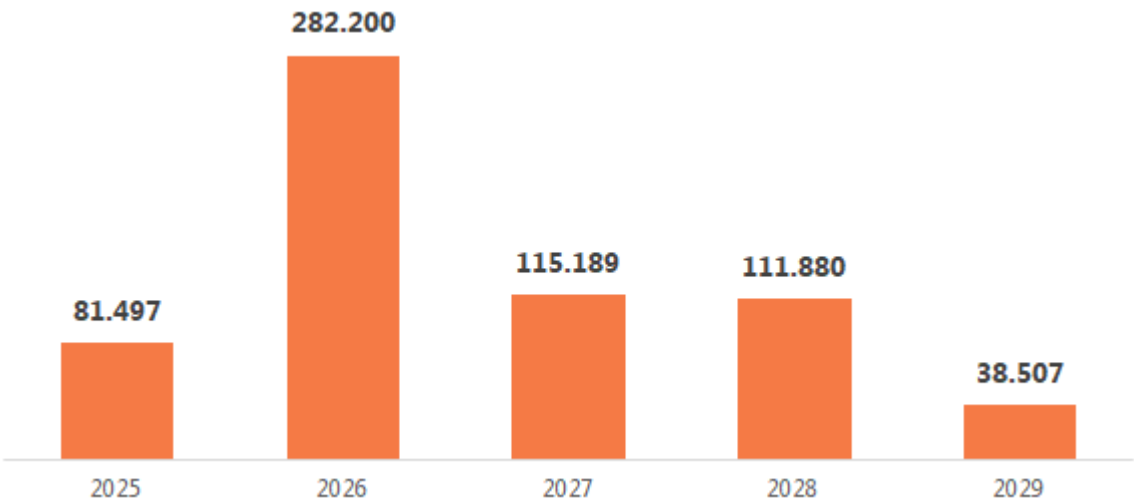
A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem da Companhia:

Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	140.606	22,3%
CRI/CCB - Projetos	343.879	54,6%
Debêntures Corporativas	135.270	21,5%
Outras Dívidas Corporativas	9.517	1,5%
Dívida Bruta	629.272	100%
Caixa e Disponibilidades	81.653	
Dívida Líquida	547.619	
Patrimônio Líquido	- 89.919	
Dívida Líquida / PL	-609,0%	

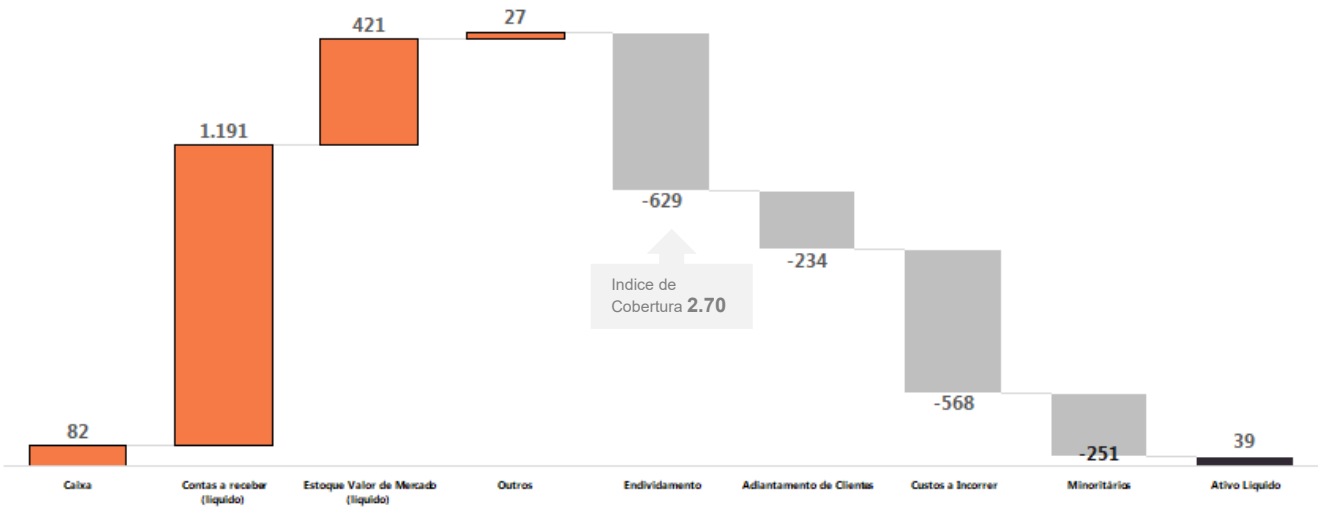
Comentário do Desempenho



No gráfico abaixo mostramos o cronograma de vencimento das dívidas por ano, da parcela do passivo circulante e não circulante, que somam R\$ 629 milhões, ressaltando que 42%, ou seja, R\$ 266 milhões, tem vencimento a partir de 2027, referente a operações realizadas com destinação de recursos para aquisição e desenvolvimento de novos terrenos.



Os ativos totais da You,inc somam R\$ 1.721 milhões e perfazem 2,7 vezes o endividamento dos projetos da companhia (considerando CRI e SFH), conforme demonstrado no gráfico abaixo:



Comentário do Desempenho



GERAÇÃO DE CAIXA

No 3º trimestre houve uma geração de caixa de R\$ 59 milhões, devido a venda de participação em projetos, reduzindo o endividamento da companhia:

Cash Burn	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Dívida Líquida Inicial	863,4	814,8	842,6	882,4	606,1
Dívida Líquida Final	814,8	842,6	882,4	606,1	547,6
Cash Burn	-48,6	27,7	39,9	-276,3	-58,5

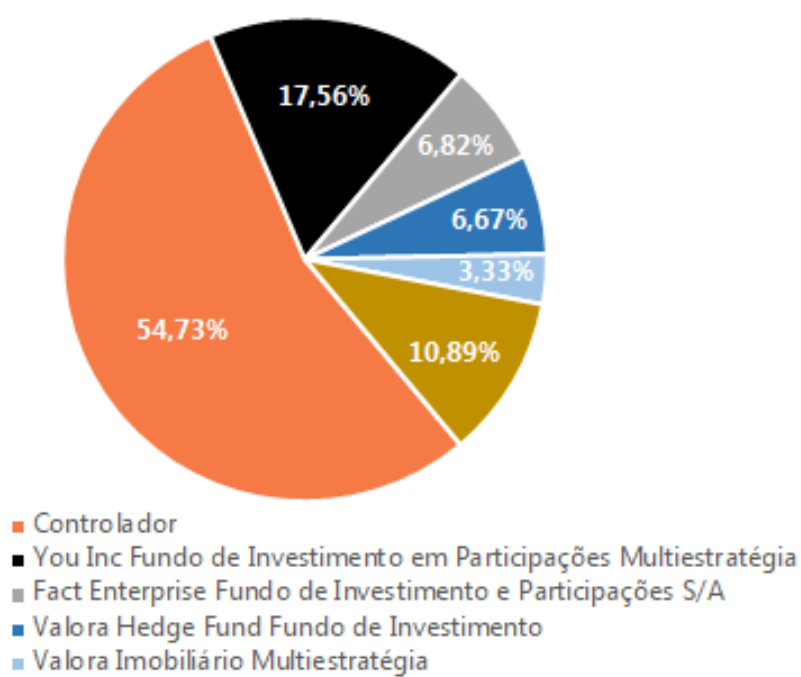
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,1 bilhão (Contas a Receber Apropriado mais o Contas a Receber a Apropriar no Balanço Patrimonial), R\$ 378 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e R\$ 753 milhões após a conclusão da obra, que terão o seguinte cronograma de recebimento considerando a data da entrega dos empreendimentos:

Expectativa de Recebimento (R\$ milhões)			
Ano	Durante o período de	Após o período de	Contas a Receber Total
2025	53	149	202
2026	116	207	324
2027	207	261	467
2028	1	133	135
2029	-	3	3
Total	378	753	1.131

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*.

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente ou repassados para os bancos (financiamento para o cliente).

Comentário do Desempenho**COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA**

Comentário do Desempenho



ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado - Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	332.303	277.165	257.951	187.332	160.176
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	307.921	260.428	227.858	152.807	133.376
Incorporação e revenda de imóveis	323.179	265.282	251.426	178.908	158.611
Prestação de serviços	9.124	11.882	6.525	8.424	1.565
Deduções da Receita Bruta	(24.382)	(16.736)	(30.093)	(34.525)	(26.800)
Custo incorrido das vendas realizadas	(259.618)	(244.688)	(201.199)	(146.644)	(160.439)
Lucro Bruto	48.303	15.740	26.659	6.163	(27.063)
Margem Bruta	15,7%	6,0%	11,7%	4,0%	-20,3%
Margem Bruta (ex-financiamento)	29,9%	14,8%	29,1%	22,0%	18,6%
Receitas (Despesas) Operacionais	(17.464)	(34.289)	(37.988)	(100.354)	(45.270)
Comerciais	(13.435)	(14.006)	(12.512)	(11.669)	(11.192)
Gerais e Administrativas	(20.540)	(20.907)	(16.797)	(17.477)	(17.271)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16.511	624	(8.679)	(71.208)	(16.807)
Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	30.839	(18.549)	(11.329)	(94.191)	(72.333)
Resultado das Participações Societárias	11	2.224	(92)	122	(133)
Resultado Financeiro	(16.240)	2.212	(8.362)	(18.281)	(12.195)
Despesas Financeiras	(20.597)	(2.758)	(14.978)	(22.664)	(14.203)
Receitas Financeiras	4.357	4.970	6.616	4.383	2.008
Lucro antes do IRPJ e CSLL	14.610	(14.113)	(19.783)	(112.350)	(84.661)
IRPJ e CSLL	(6.805)	(6.102)	(4.693)	(5.084)	(3.707)
Lucro (Prejuízo) Líquido antes da participação dos minoritários	7.805	(20.215)	(24.476)	(117.434)	(88.368)
Participação de minoritários	(8.907)	(31.774)	(3.981)	3.481	3.160
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.102)	(51.989)	(28.457)	(113.953)	(85.208)
Margem Líquida	-0,4%	-20,0%	-12,5%	-74,6%	-63,9%
Margem Líquida (sem minoritários)	2,5%	-7,8%	-10,7%	-76,9%	-66,3%

Comentário do Desempenho



ANEXO 2 – Balanço Patrimonial – Consolidado

ATIVO (R\$ 000)	31/12/2024	30/09/2025
Caixa e equivalentes de caixa	147.426	81.653
Contas a receber de clientes	471.434	281.479
Estoque de imóveis a comercializar	967.901	503.183
Adiantamentos diversos	7.740	4.636
Impostos diferidos a recuperar	9.891	4.575
Despesas antecipadas	14.661	5.816
Outros créditos	5.075	1.578
Ativo Circulante	1.624.128	882.920
Contas a receber de clientes	253.611	175.249
Créditos com Coligadas	100.812	79.169
Despesas antecipadas	1.509	595
Outros créditos	570	1.096
Investimentos em controladas coligadas	6.181	6.068
Propriedade para Investimento	39.778	39.778
Imobilizado	21.831	3.889
Intangível	2.192	1.345
Ativo Não Circulante	426.484	307.189
Total do Ativo	2.050.612	1.190.109

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2024	30/09/2025
Fornecedores	60.198	78.505
Empréstimos e financiamentos	192.267	226.747
Contas a pagar por aquisição de imóveis	67.932	12.983
Impostos, taxas e contribuições a recolher	9.753	25.295
Provisões sociais	3.566	8.504
Obrigações com Coligadas	78.313	-
Adiantamento de clientes	204.339	154.126
Impostos e contribuições diferidos	10.440	3.982
Outras Contas a Pagar	57.184	73.969
Compromissos contratuais	204.359	156.456
Passivo Circulante	888.351	740.567
Empréstimos e financiamentos	797.710	402.525
Impostos e contribuições diferidos	11.279	7.010
Adiantamento de clientes	131.684	79.409
Obrigações com Coligadas	9.269	37.229
Outras Contas a Pagar		3.696
Provisão para riscos	5.423	9.592
Passivo Não Circulante	955.365	539.461
Capital social	1.000	9.546
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(40.136)	(267.754)
Pat. Líq. atribuível a proprietários da controladora	(42.111)	(261.183)
Participação dos não controladores	249.007	171.264
Patrimônio Líquido	206.896	(89.919)
Passivo e Patrimônio Total	2.050.612	1.190.109

Comentário do Desempenho



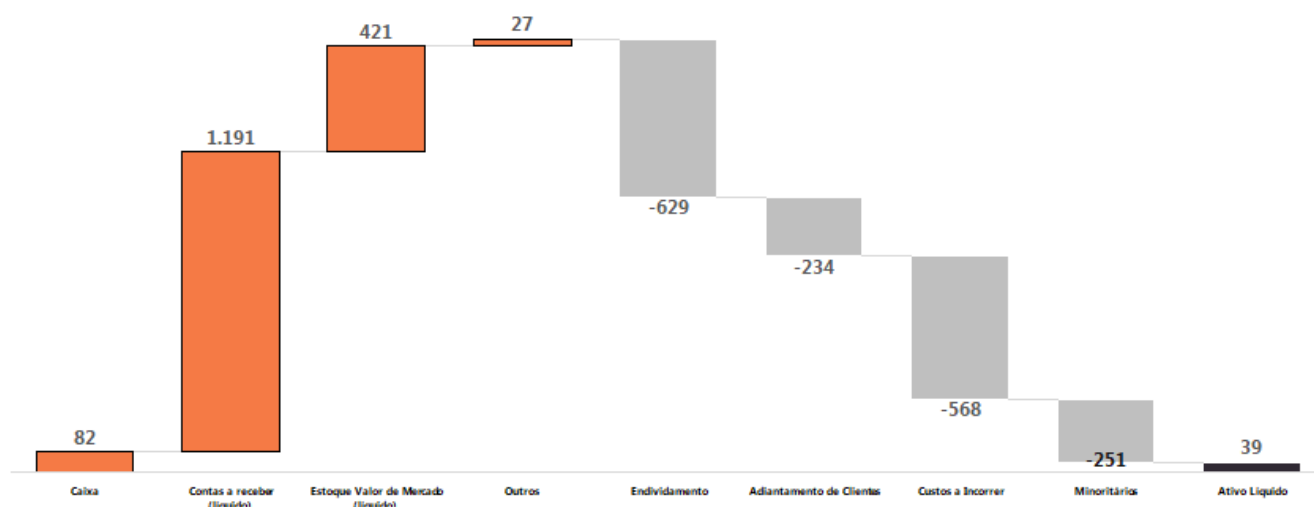
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

FLUXO DE CAIXA	30/09/2024	30/09/2025
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	33.422	(216.794)
<i>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</i>		
Resultado de equivalência patrimonial	(18)	103
Ajuste a valor presente	(8.745)	1.288
Imposto de recolhimento diferido	2.239	(2.868)
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	95.733	95.792
Depreciações, amortizações e baixas	14.759	10.134
Provisão para riscos e reversões	(4.869)	4.169
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	367	-
Outros resultados nos investimentos	(49.898)	56.188
Constituição da provisão para distratos e PECLD	2.234	(1.189)
Redução ao valor recuperável	2.190	(334)
Redução (aumento) nos ativos operacionais		
Contas a receber de clientes	(87.919)	89.134
Estoque de imóveis a comercializar	35.000	129.647
Impostos a recuperar	(5.535)	4.653
Partes relacionadas	66.224	(6.221)
Outros créditos	(26.968)	2.968
Despesas antecipadas	(8.649)	3.188
Adiantamentos diversos	(18.152)	2.892
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Fornecedores	(1.447)	29.205
Terrenos a pagar	76.349	(14.132)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	3.215	14.504
Adiantamentos de clientes	(3.797)	(43.527)
Conta corrente de consórcios	(18.867)	-
Provisões sociais	965	4.938
Outras contas a pagar	13.649	21.507
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	111.482	185.245
Imposto de renda e contribuição social pagos	(98.858)	(77.715)
Juros pagos	(17.895)	(13.484)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades operacionais	(5.271)	94.046
Movimentações no capital de controladas	41.214	10.039
Redução de capital de controladas	-	(3.998)
Caixa restrito	1.010	-
Partes relacionadas	7.403	(1.005)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	3.210	5.826
Efeito das mudanças de participações em investidas no equivalente de caixa	-	(5.043)
Dividendos recebidos de controladas	-	(13.243)
Fluxo de Caixa dos Investimentos	52.837	(7.424)
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>	485.312	167.200
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(531.863)	(324.005)
Compromissos Contratuais	126.144	(4.136)
Redução de capital	(72.000)	-
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	18.737	8.546
Dividendos distribuídos	(48.612)	-
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	(22.282)	(152.395)
Aumento (Redução) do Caixa	25.284	(65.773)
Caixa Inicial	110.544	147.426
Caixa Final	135.828	81.653
Aumento (Redução) do Caixa	25.284	(65.773)

Comentário do Desempenho



ANEXO 4 – NAV



ATIVO LÍQUIDO

30/09/2025

Disponibilidade e aplicações financeiras	81.653
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(629.272)
Endividamento líquido	(547.619)
Contas a receber de clientes on-balance	456.728
Contas a receber de clientes off-balance	777.750
Adiantamento de promitentes	(92.006)
Adiantamento de permuta	(62.597)
Adiantamento de Clientes - Permuta Financeira	(78.933)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(43.195)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(567.917)
Contas a receber de clientes líquido	389.831
Unidades em estoque a valor de mercado	784.352
Compromissos Contratuais*	(156.456)
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(31.374)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(175.195)
Estoque líquido	421.327
PPI	39.778
Dívida de terrenos	(12.983)
Outros	26.795
Participação de minoritários	(257.093)
Participação de minoritários	(257.093)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	6.068
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	6.068
Ativo líquido - 30/09/2025	39.308



Comentário do Desempenho

Sobre a Empresa

ABRÃO MUSZKAT é CEO e Founder da **You,inc** possui mais de 46 anos de expertise no setor imobiliário.

Fundada há mais de 16 anos, a Companhia é uma das principais incorporadoras da região metropolitana de São Paulo, com soluções inovadoras em bairros *premium* na capital paulista. Um dos principais diferenciais competitivos da You,inc está em sua tradição de constantemente desenvolver e introduzir no setor de empreendimentos imobiliários metodologias e modelos de negócio que acompanham a atualização do mercado e novas tendências, que somente são possíveis pela constante busca por inovação e pelo know-how do setor. Atualmente, atua através de seus três principais pilares: foco na localização, qualidade de execução e excelência em produto (da vocação dos compactos à exclusividade dos empreendimentos de altíssimo padrão).

Aviso Legal

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da You,inc, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Companhia não prestaram durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2025 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório de revisão sobre Informações
Trimestrais (ITR) em 30 de setembro de 2025

Ref.: Relatório nº 25BD7-005-PB



Índice

	Página
Relatório da administração	3
Relatório sobre a revisão de Informações Trimestrais (ITR)	26
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	29
Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025	38

Notas Explicativas



São Paulo, 30 de setembro de 2025 – a You Inc Incorporadora e Participações S.A. – You,inc, anuncia os seus resultados consolidados do terceiro trimestre de 2025 (3T25). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

DESTAQUES DO PERÍODO:

- Consolidação do plano de adequação da estrutura de capital da You, Inc com:
 - Conclusão da **emissão de dois CRIs** com valor total de **R\$ 467 milhões**;
 - **Acordo operacional** com a Nova Milano Capital **para aquisição de terrenos e financiamento** da incorporação dos **próximos lançamentos**;
 - **Aumento de capital** da Companhia no montante de **R\$ 15 milhões**.
- **Vendas brutas** totalizaram de **R\$ 124 milhões** no 3T25:
 - VSO consolidado de 27% no ano;
 - **78% VSO dos lançamentos**;
 - Vendas nos últimos 12 meses alcançaram **R\$ 992 milhões**.
- **Receita líquida de R\$ 133 milhões no trimestre**.

Relações com Investidores

Felipe Coelho
CFO

Contatos RI:

Tel.: +55 (11) 3074-0780
www.ri.youinc.com.br
ri@youinc.com.br



Notas Explicativas

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre do ano foi marcado pela consolidação do plano de adequação da estrutura de capital da You, Inc, em que (i) foi concluída a emissão de dois CRIs com valor total de R\$ 467 milhões que equacionam a necessidade de caixa de 13 empreendimentos, (ii) foi assinado um acordo operacional com a Nova Milano Capital para aquisição de terrenos e financiamento da incorporação dos próximos lançamentos, (iii) foi realizado um aumento de capital no montante de R\$ 15 milhões e (iv) foi realizada uma adequação do G&A da companhia com redução significativa das despesas recorrentes. Do lado operacional, a companhia consolidou o sucesso de seus empreendimentos lançados para 2025 com VSO de 78% enquanto prepara os próximos lançamentos para 2025 e 2026.

O plano de adequação da estrutura de capital da Companhia teve uma evolução significativa no terceiro trimestre com a efetivação das iniciativas que vinham sendo desenvolvidas desde o segundo trimestre desse ano:

1. *Venda de participação societária dos empreendimentos como forma de gerar liquidez imediata e de reduzir a necessidade de aporte para cobrir exposição de caixa. Em junho a Companhia concluiu a venda de parcela de sua participação em quatro empreendimentos;*
2. *Estruturação de operações de financiamento consolidando empreendimentos em diferentes estágios de desenvolvimento para assegurar o funding das obras. No 3º Trimestre foi concluída a emissão de CRI no valor de R\$ 467 milhões para financiar projetos já lançados;*
3. *Renegociação da dívida corporativa com principais credores com o objetivo de (i) adequar o fluxo de pagamentos à projeção de geração de caixa da Companhia (ii) e adequar os covenants relativos aos índices financeiros para atual estrutura de capital. Negociação em andamento com evolução no alinhamento das principais condições da renegociação à projeção de fluxo de caixa;*
4. *Estruturação de funding para os próximos empreendimentos buscando um volume adequado de lançamentos e sem comprometer a liquidez da You Inc. No 3º Trimestre, foi assinado uma parceria com a Nova Milano Capital para financiar aquisição e desenvolvimento de novos terrenos (primeira aquisição já realizada);*
5. *Aumento da eficiência operacional com redução de despesas corporativas. Ações em andamento com efeito mais representativo a partir do quarto trimestre;*
6. *Aumento de capital. Em setembro de 2025, a Companhia realizou um aumento de capital no montante de R\$ 15 milhões e avalia novas capitalizações.*

As iniciativas acima, além de assegurar o *funding* dos empreendimentos em andamento, também asseguram o próximo ciclo de lançamentos da You, Inc. O primeiro terreno do acordo operacional com a Nova Milano Capital já foi adquirido e será lançado em dez/25, no segmento de compactos, que é o DNA da Companhia e onde a You, Inc apresenta excelentes resultados.

Em 2025 a You, Inc lançou 3 empreendimentos, QG Ferreira de Araújo, QG Cardoso de Melo – Torre JK e QG Cardoso de Melo – Torre FL, um total de 1.108 unidades e R\$ 446 milhões de VGV. Os empreendimentos apresentaram uma de VSO 78% até setembro. Uma velocidade de vendas em linha com os lançamentos de 2024, reforçando qualidade dos produtos You e a força da marca e do time de vendas da Companhia na cidade de São Paulo.

As ações que vem sendo tomadas para adequação da estrutura de capital equacionam os desafios financeiros e garantem os próximos lançamentos, contudo, há reflexos negativos não recorrentes no resultado contábil. Nas demonstrações financeiras consolidadas, a You,inc teve um resultado líquido negativo de R\$ 88 milhões no trimestre, enquanto, na Controladora, este resultado foi negativo em R\$ 85 milhões. Este resultado decorre, em grande parte, de eventos não recorrentes, como a renegociação de dívidas, além do resultado de empreendimentos de safras mais antigas, com custos operacionais e, principalmente, financeiros acima dos orçamentos iniciais.



Notas Explicativas

Após a implantação do plano de adequação da estrutura de capital e com (i) a entrega e venda de participação em empreendimentos mais antigos e (ii) a evolução de obra das safras de 2024 e 2025 (margem REF 30.4%), a Companhia retomará a tendência de melhora de margem e resultado.

Abrão Muszkat

CEO



Notas Explicativas

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	307.921	260.428	227.858	152.807	133.376	-56,7%	879.140	514.041	-41,5%
Lucro Bruto	48.303	15.740	26.659	6.163	-27.063	-156,0%	148.480	5.759	-96,1%
Margem Bruta (%)	15,7%	6,0%	11,7%	4,0%	-20,3%	-36,0 p.p	16,9%	1,1%	-15,8 p.p
Margem Bruta Ex-Financiamentos (%)	29,9%	14,8%	29,1%	22,0%	18,6%	-11,3 p.p	29,2%	26,1%	-3,1 p.p
EBITDA	74.639	7.451	33.283	-51.487	-10.434	-114,0%	205.154	-28.639	-114,0%
Margem EBITDA (%)	24,2%	2,9%	14,6%	-33,7%	-7,8%	-32,1 p.p	23,3%	-5,6%	-28,9 p.p
Lucro Líquido	7.805	-20.215	-24.476	-117.434	-88.368	-1232,2%	15.913	-230.278	-1547,1%
Margem Líquida (%)	2,5%	-7,8%	-10,7%	-76,9%	-66,3%	-68,8 p.p	1,8%	-44,8%	-46,6 p.p
ROE (últimos 12 meses) (%)	11,6%	-2,1%	-8,7%	-6427,3%	-278,6%	-290,2 p.p	11,6%	-278,6%	-290,2 p.p
Receitas a apropriar (Após PIS e COFINS)	825.018	928.513	855.238	765.961	761.573	-7,7%	825.018	761.573	-7,7%
Resultado a apropriar (Após PIS e COFINS)	177.550	211.908	245.704	197.793	193.656	9,1%	177.550	193.656	9,1%
Margem dos resultados a apropriar (Margem REF) (%)	21,5%	22,8%	28,7%	25,8%	25,4%	3,9 p.p	21,5%	25,4%	3,9 p.p
Dívida Bruta	950.671	989.977	998.655	708.743	629.272	-33,8%	950.671	629.272	-33,8%
Dívida Líquida	814.843	842.551	882.449	606.120	547.619	-32,8%	814.843	547.619	-32,8%
Patrimônio líquido	199.076	206.896	182.439	2.401	-89.919	-145,2%	199.076	-89.919	-145,2%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido (%)	409,3%	407,2%	483,7%	25244,5%	-609,0%	-1018,3 p.p	409,3%	-609,0%	-248,8%
Ativos Totais	1.970.927	2.050.612	1.999.502	1.340.864	1.190.109	-39,6%	1.970.927	1.190.109	-39,6%
Cash Burn	-48.593	27.708	39.898	-276.329	-58.500	20,4%	-70.341	-294.932	319,3%

Vendas (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	423.905	318.733	253.588	295.158	124.097	-70,7%	1.165.862	672.843	-42,3%
Vendas Contratadas (% You)	189.878	193.672	167.113	85.504	69.923	-63,2%	602.432	322.539	-46,5%
Número de Unidades Vendidas (un.)	922	645	530	620	228	-75,3%	2.202	1.378	-37,4%
GVV Distratado (100%)	16.963	12.414	35.765	22.239	30.568	80,2%	38.949	88.573	127,4%
GVV Distratado (% You)	11.514	8.952	17.499	15.831	16.108	39,9%	28.772	49.438	71,8%
Vendas Líquidas (100%)	406.942	306.319	217.824	272.918	93.529	-77,0%	1.126.913	584.271	-48,2%
Vendas Líquidas (% You)	178.364	183.762	149.369	66.302	53.815	-69,8%	573.661	269.487	-53,0%
VSO Consolidada (%)	19,2%	15,5%	11,9%	14,3%	5,6%	-13,6 p.p	39,4%	27,8%	-11,6 p.p
VSO Lançamentos (%)	77,2%	55,8%	68,5%	65,8%	0,0%	-77,2 p.p	63,6%	77,5%	13,9 p.p

Entregas	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
GVV Entregue (100%) (R\$ mil)	0	253.775	249.586	253.775	0	0,0%	403.422	503.361	24,8%
GVV Entregue (% You) (R\$ mil)	0	253.775	124.793	253.775	0	0,0%	326.922	378.568	15,8%
Número de Empreendimentos Entregues (un.)	0	2	1	2	0	0,0%	3	3	0,0%
Número de Unidades Entregues (un.)	0	427	253	427	0	0,0%	694	680	-2,0%

Lançamentos	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Número de Empreendimentos Lançados (un.)	2	2	1	2	0	-100,0%	5	3	-40,0%
GVV Potencial dos Lançamentos (100%) (R\$ mil)	245.591	249.655	153.231	293.068	0	-100,0%	590.779	446.299	-24,5%
GVV Potencial dos Lançamentos (% You) (R\$ mil)	99.030	149.793	91.939	175.841	0	-100,0%	311.258	267.779	-14,0%
Número de Unidades Lançadas (un.)	715	704	404	704	0	-100,0%	1.567	1.108	-29,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	18.009	17.418	9.972	18.102	0	-100,0%	48.961	28.074	-42,7%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	13.637	14.333	15.366	16.190	0	-100,0%	16.133	15.778	-2,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/un.)	343.484	354.624	379.285	416.290	0	-100,0%	702.524	397.787	-43,4%

Terrenos (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Land Bank (100%)	1.190.454	1.225.000	959.000	700.830	692.000	-41,9%	1.190.454	692.000	-41,9%

Notas Explicativas

DESEMPENHO OPERACIONAL

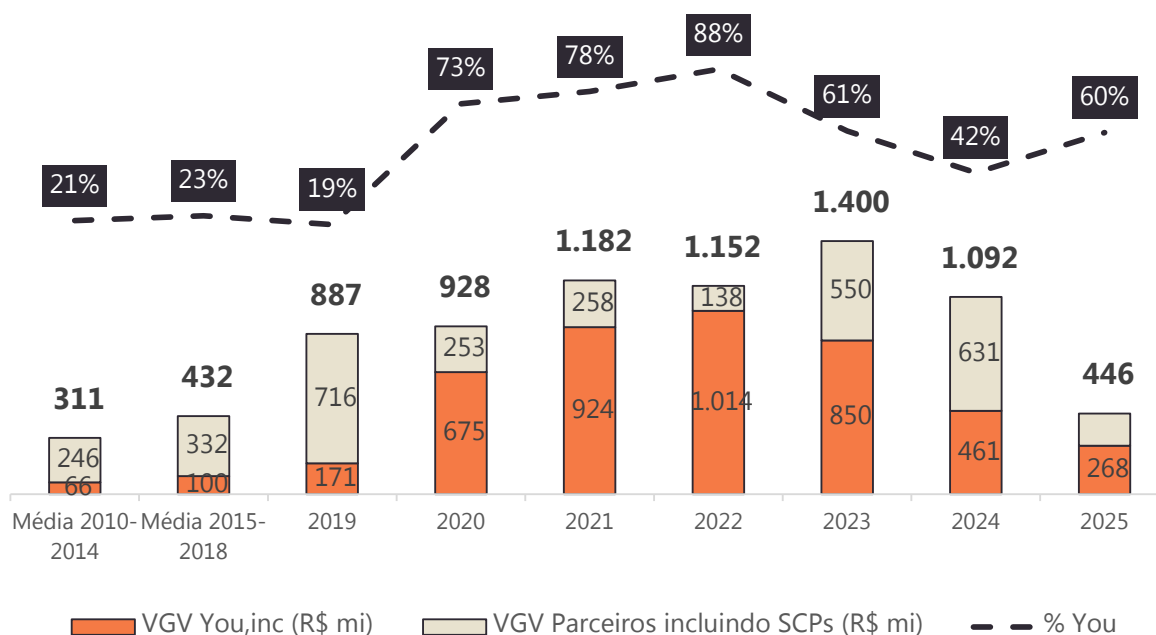
LANÇAMENTOS

Até setembro de 2025, foram realizados 3 lançamentos:

Os empreendimentos são compostos por unidades de 1 dormitório residenciais. A velocidade de vendas atingiu 78% até setembro.

EMPREENDIMENTO	BAIRRO	DATA DE LANÇAMENTO	VGW Total (R\$ mil)	VGW % You (R\$ mil)	Área privativa Total (m²)	Unidades	Valor médio da unidade (R\$ mil)
Qg Ferreira de Araujo	Pinheiros	jan-25	153.231	91.938	9.972	404	379
TOTAL 1T25			153.231	91.938	9.972	404	379
QG Cardoso De Melo By You,Inc – Torre Fl	Vila Olimpia	abr-25	128.453	77.072	7.963	303	393
QG Cardoso De Melo By You,Inc – Torre Jk	Vila Olimpia	abr-25	164.615	98.769	10.139	401	385
TOTAL 2T25			293.068	175.841	18.102	704	388
TOTAL 2025			446.299	267.779	28.074	1.108	403

Abaixo, segue histórico de VGW lançado nos últimos anos, com a abertura do % You,inc.



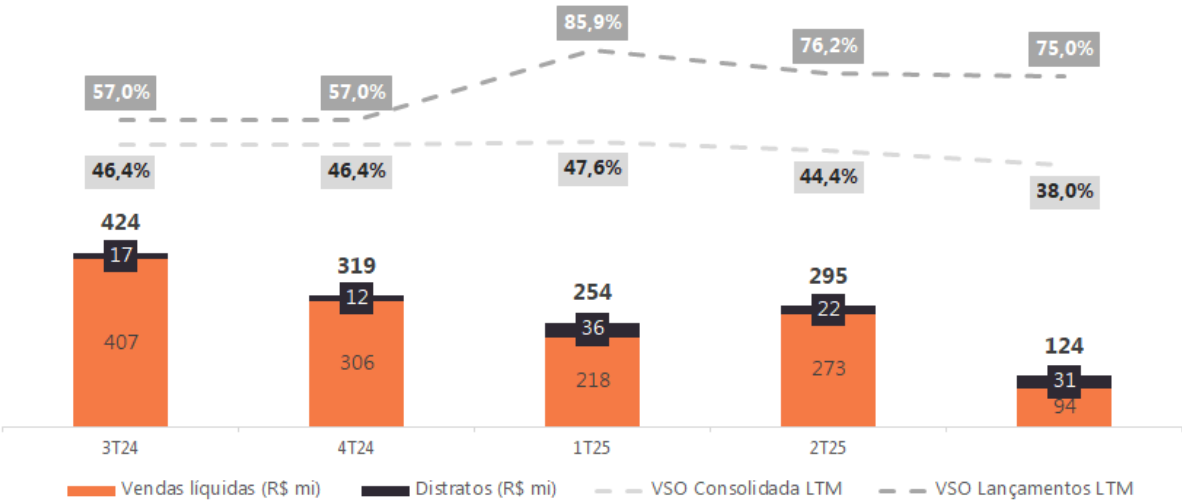


Notas Explicativas

VENDAS BRUTAS

No 3º trimestre de 2025, as vendas brutas de distratos totalizaram R\$ 124 milhões, uma queda de 71% em relação ao mesmo período do ano anterior, no ano as vendas alcançaram R\$ 673 milhões, 42% abaixo do mesmo período ano passado.

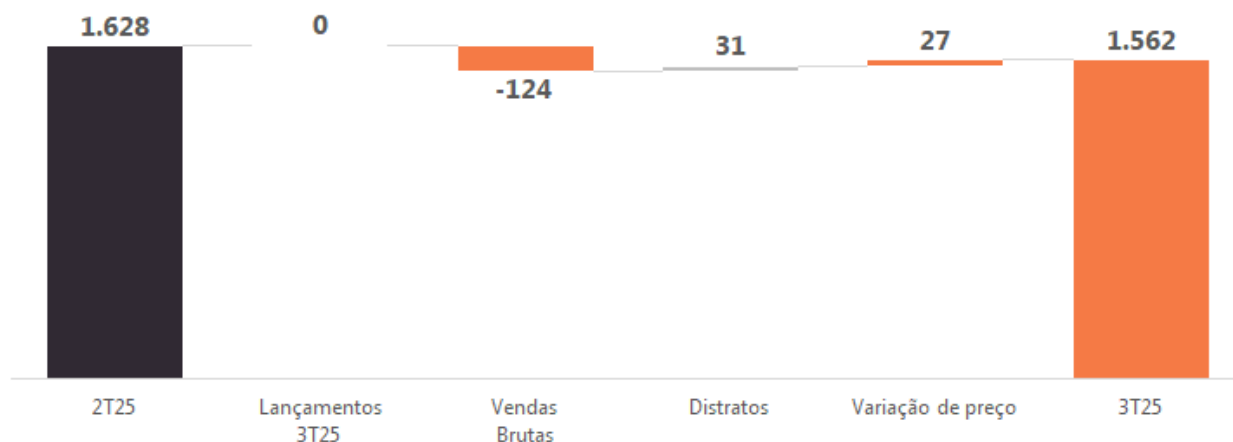
O VSO LTM de lançamentos alcançou 75,0%, mostrando o acerto na estratégia da companhia ao focar nos produtos compactos nas melhores regiões de São Paulo.



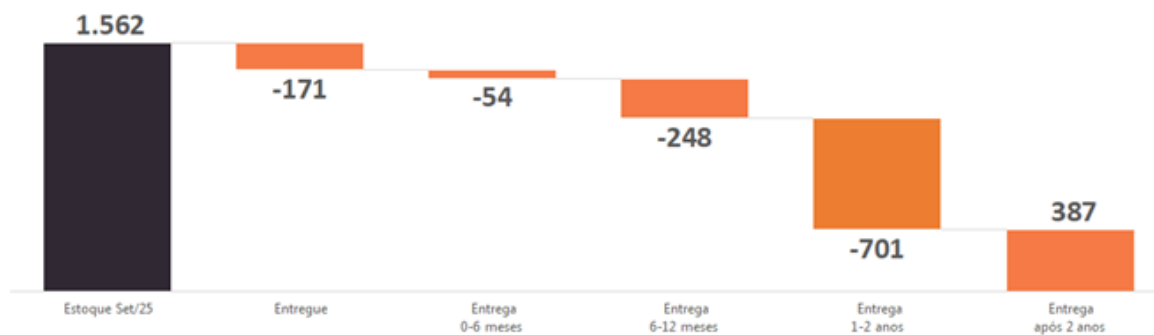
Notas Explicativas

ESTOQUE

A You encerrou os nove meses do ano com estoque de R\$ 1,6 bilhão em valor potencial de vendas (100%), uma redução de 4%, ou R\$ 66 milhões, em relação ao período anterior. No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 2T25, na visão 100%.



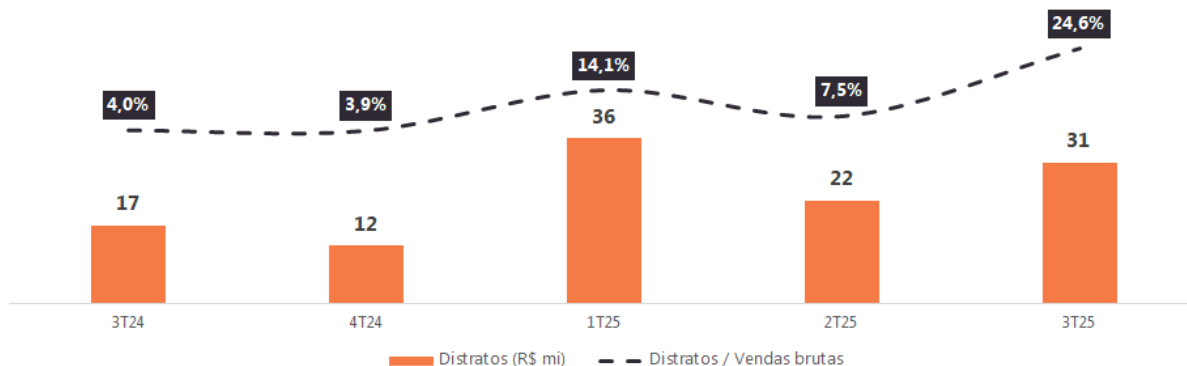
Já no gráfico abaixo é apresentado o *breakdown* do estoque pelo ano de previsão de conclusão:



Notas Explicativas

DISTRATOS

No trimestre, os distratos (100%) totalizaram R\$ 31 milhões, representando 24,6% das vendas brutas.



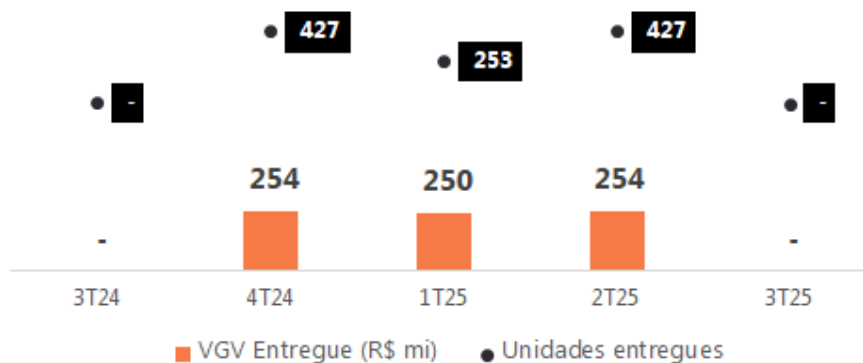
Distratos (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	vs. 3T24	9M24	9M25	Var. YoY (%)
Vendas Contratadas (100%)	423.905	318.733	253.588	295.158	124.097	-70,7%	1.165.862	672.843	-42,3%
VGv Distratado (100%)	16.963	12.414	35.765	22.239	30.568	80,2%	38.949	88.573	127,4%
Vendas Líquidas (100%)	406.942	306.319	217.824	272.918	93.529	-77,0%	1.126.913	584.271	-48,2%
Distratos/Vendas brutas (%)	4,0%	3,9%	14,1%	7,5%	24,6%	3,5 p.p	3,3%	13,2%	9,8 p.p

ENTREGAS DE EMPREENDIMENTO

No 3º trimestre não tivemos entrega de empreendimentos.

Nos últimos 12 meses a You entregou R\$ 757 milhões de VGv em mais de 1.107 unidades.

No gráfico abaixo verifica-se o histórico dos últimos cinco trimestres de entregas da You, Inc.

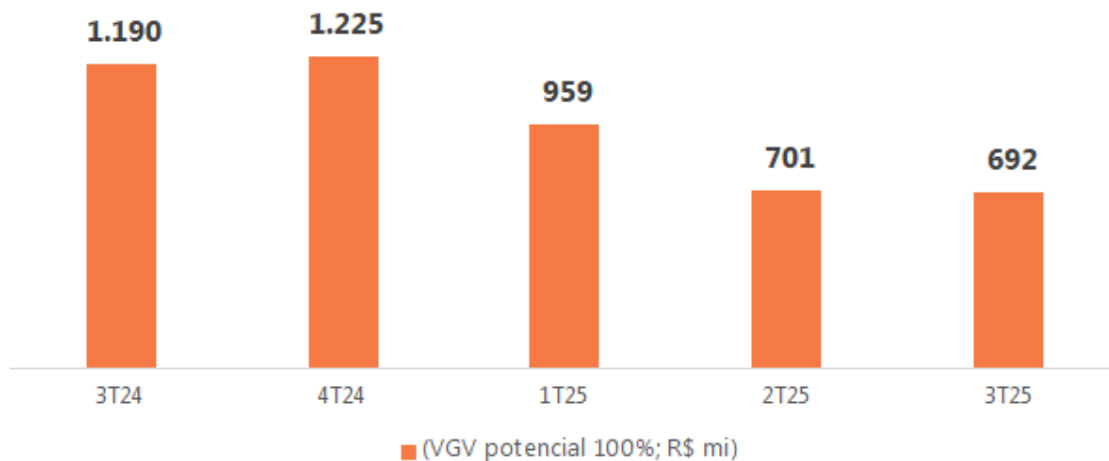




Notas Explicativas

TERRENOS (LANDBANK)

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com landbank composto por 2 projetos e VGV potencial de R\$ 692 milhões (100% | *on balance e off balance*).

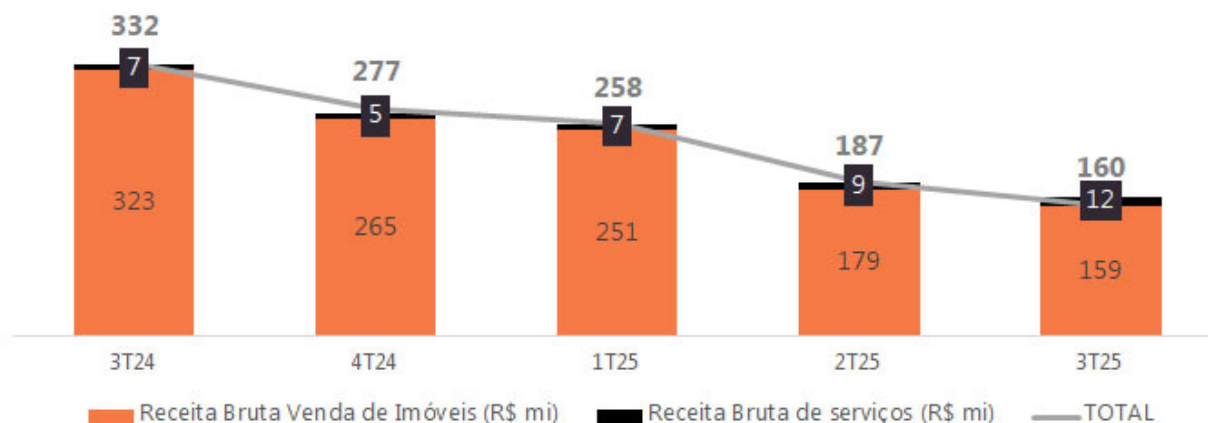


Notas Explicativas

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No trimestre, a Receita Bruta de Vendas e Serviços da You,inc atingiu R\$ 179 milhões, queda de 47% em relação ao mesmo período do ano anterior. Após a incidência dos impostos e cancelamentos, a Receita Líquida da Companhia atingiu R\$ 133 milhões no trimestre, somando R\$ 744 milhões nos últimos 12 meses.



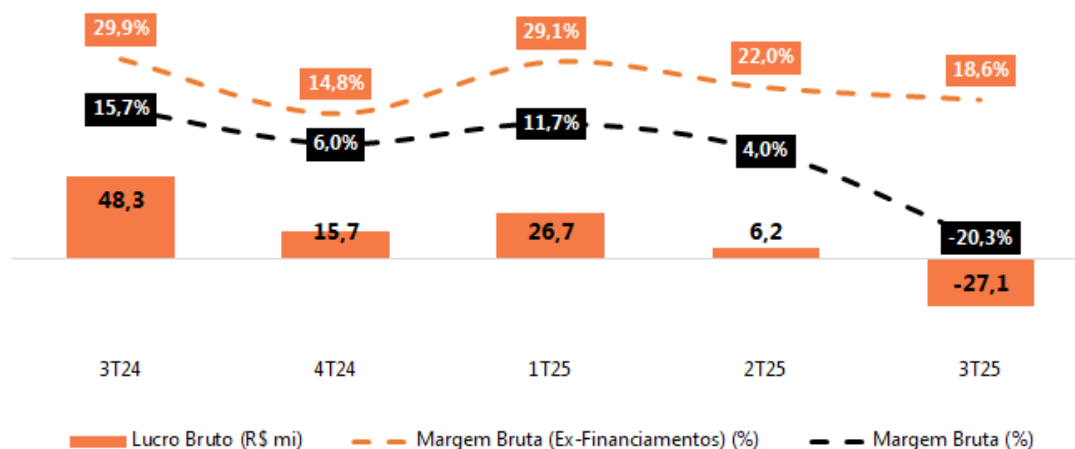
Abaixo segue a abertura da receita bruta proveniente apenas da venda de imóveis:

Receita Reconhecida por ano de Lançamento (R\$ milhões)										
Ano de Lançamento	3T24		4T24		1T25		2T25		3T25	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
até 2015	3,0	1%	2,8	1%	1,7	1%	0,2	0%	0,0	0%
2016	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2017	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2018	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
2019	3,3	1%	2,1	1%	0,3	0%	0,6	0%	0,7	0%
2020	22,8	7%	18,2	6%	32,3	13%	7,8	4%	2,6	2%
2021	81,9	25%	45,1	14%	49,5	20%	28,4	16%	49,1	31%
2022	83,9	26%	52,5	16%	52,5	21%	18,1	10%	29,7	19%
2023	38,9	12%	57,0	18%	55,9	22%	48,1	27%	28,9	18%
2024	89,3	28%	87,4	27%	24,6	10%	17,3	10%	32,1	20%
2025					34,4	14%	58,7	33%	15,5	10%
Total	323,2	100%	265,1	82%	251,1	100%	179,2	100%	158,6	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre, o Lucro Bruto foi negativo em R\$ 27,1 milhões (devido atualização financeira de projetos), uma queda de 156% na comparação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta Ex-financejamentos encerrou o trimestre em 18,6% e a Margem Bruta em -20,3%.

Notas Explicativas



O quadro abaixo traz as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

Referente ao 3T25 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	133,4	761,6	784,4
CPV	(160,4)	(567,9)	(678,4)
Construção e Terrenos	(108,5)	(567,9)	(678,4)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(51,9)	-	-
Lucro Bruto	(27,1)	193,7	106,0
Margem Bruta (%)	-20,3%	25,4%	13,5%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	18,6%		

É importante destacar que a You,inc atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Custo a Incorrer 3T25 (R\$ milhões)			
Ano	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Total
2025	74,5	23,0	97,5
2026	354,0	109,2	463,2
A partir de 2027	139,4	43,0	182,4
Total	567,9	175,2	743,1

Notas Explicativas

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No trimestre, o total de Despesas Operacionais da Companhia atingiu R\$ 45 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

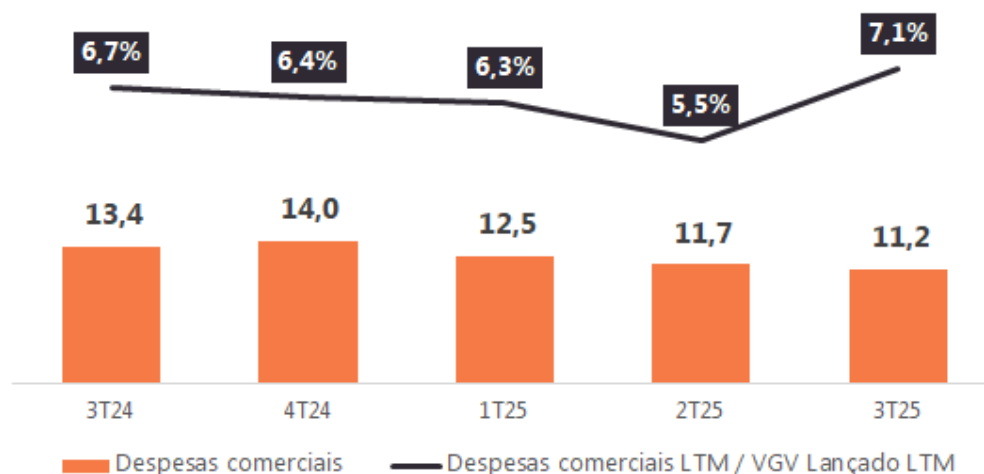
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Comerciais	(13.435)	(14.006)	(12.512)	(11.669)	(11.192)
Gerais e Administrativas	(27.435)	(20.907)	(16.797)	(17.477)	(17.271)
Outras receitas (despesas) operacionais	23.406	624	(8.679)	(71.208)	(16.807)
Despesas Operacionais	(17.464)	(34.289)	(37.988)	(100.354)	(45.270)

Outras Despesas (Receitas) Operacionais:

Outras Despesas (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Ganho/Perda na distribuição de lucro desproporcional	(551)	(203)	(312)	(174)	-
Outros resultados com investimentos	29.947	(11.158)	(175)	(50.830)	(5.184)
Outras receitas (despesas)	(5.990)	11.984	(8.192)	(20.204)	(11.624)
Outras despesas operacionais	23.406	624	(8.679)	(71.208)	(16.807)

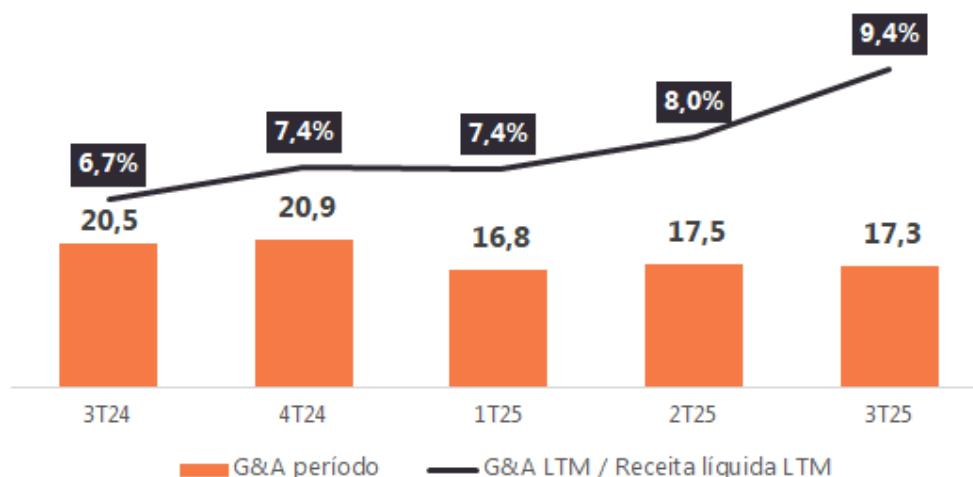
Despesas Comerciais:

No trimestre, as Despesas Comerciais – que correspondem as despesas com Propaganda e Publicidade – totalizaram R\$ 11,2 milhões, resultado dos investimentos nos pontos de vendas, mídias digitais e em incentivos ao corpo de vendas para fomentar a venda de estoques e lançamentos, com divulgação em televisão e jornais de grande circulação.

**Despesas Gerais e Administrativas e Remuneração da Administração:**

As Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$ 17,3 milhões no trimestre, representando 9,4% da receita líquida nos últimos doze meses.

Notas Explicativas

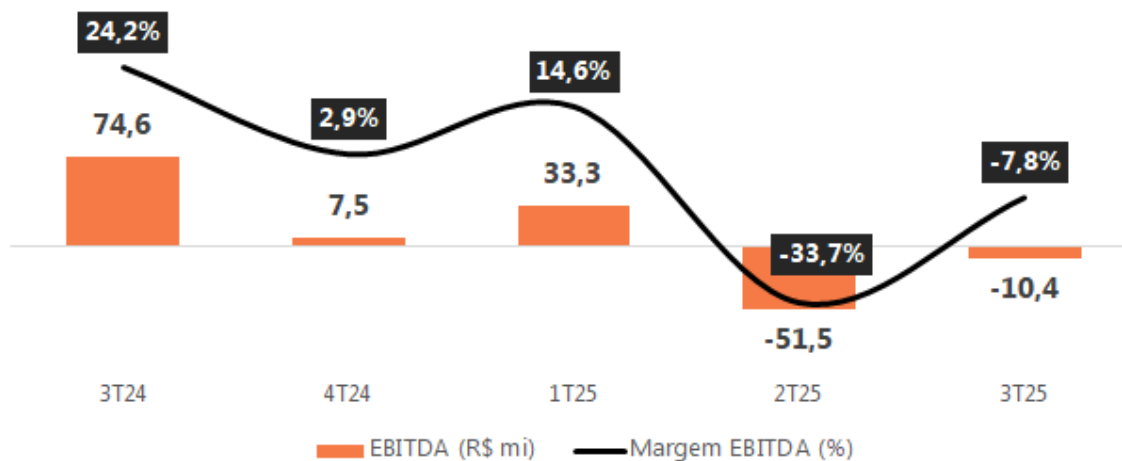


EBITDA

O aumento significativo e repentino dos custos de construção penalizou a margem bruta dos empreendimentos lançados em 2021. Outro fator que tem contribuído negativamente na margem bruta é o aumento das taxas de juros nos últimos anos, penalizando a rentabilidade dos nossos projetos. Além disso, há um efeito de maior demora na tomada de decisão de compra dos compradores de imóveis de padrão mais alto, o que atrapalhou a velocidade de vendas dos produtos lançados em 2023. Para 2024 e 2025, a Companhia fez uma mudança buscando maior de velocidade de vendas, contribuindo para uma recuperação gradual que será vista nos próximos trimestres. Os lançamentos de 2024 e 2025 estão com margem bruta global de 30%.

Como consequência dos fatores expostos, no trimestre, o EBITDA da You,inc foi de R\$ -10 milhões, resultando em uma margem EBITDA de -7,8%.

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



Notas Explicativas

RESULTADO FINANCEIRO

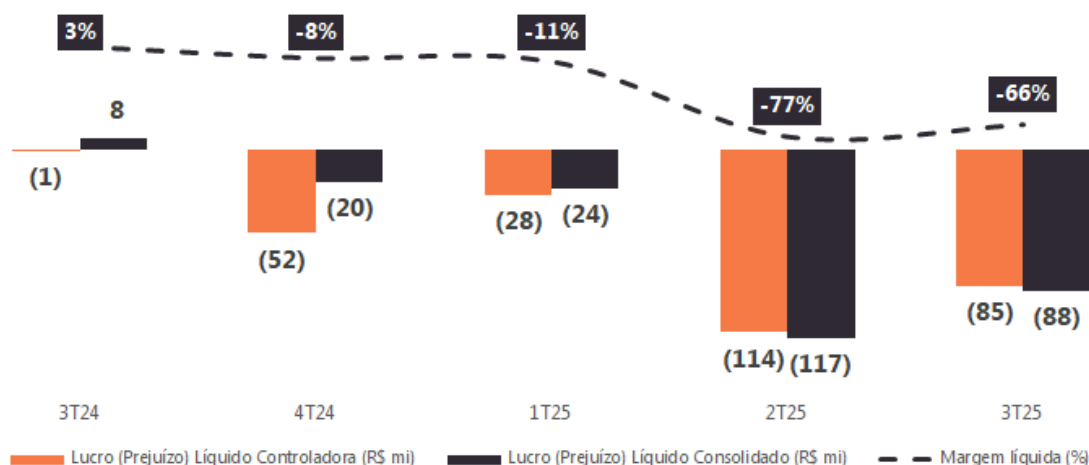
No trimestre, o Resultado Financeiro foi de R\$- 12,2 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir

Resultado Financeiro (R\$ mil)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Despesas Financeiras	(53.508)	(29.579)	(43.749)	(39.062)	(66.157)
Juros de empréstimos	(50.022)	(25.973)	(39.001)	(32.805)	(61.584)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(1.214)	(1.160)	(1.249)	(1.557)	(624)
Despesas bancárias	(269)	(271)	(414)	(366)	(256)
Outras despesas financeiras	(2.003)	(2.175)	(3.084)	(4.334)	(3.692)
Receitas Financeiras	4.357	4.970	6.616	4.383	2.008
Rendimento de aplicações financeiras	1.444	1.758	1.949	1.429	1.402
Variação monetária, juros e multa por atraso	2.716	3.047	4.508	2.758	458
Outras receitas financeiras	197	165	159	196	148
Despesas Financeiras Líquidas	(49.151)	(24.610)	(37.133)	(34.678)	(64.148)
Despesas apropriadas ao custo	32.911	26.821	28.771	16.397	51.954
Resultado Financeiro	(16.240)	2.212	(8.363)	(18.281)	(12.195)

Notas Explicativas

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No período, o a Companhia atingiu um prejuízo de R\$ 88 milhões. Na controladora, o Prejuízo Líquido do trimestre foi de R\$ 85 milhões.



ESTRUTURA DE CAPITAL

Ao final do trimestre, o saldo de Caixa e Disponibilidades atingiu R\$ 82 milhões e a Dívida Bruta da Companhia atingiu R\$ 629 milhões, dos quais R\$ 141 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH) e R\$ 344 milhões referem-se ao saldo de CRIs nos projetos, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos e que viabilizam a perpetuidade com novos empreendimentos.

A Dívida Líquida fechou em R\$ 548 milhões.

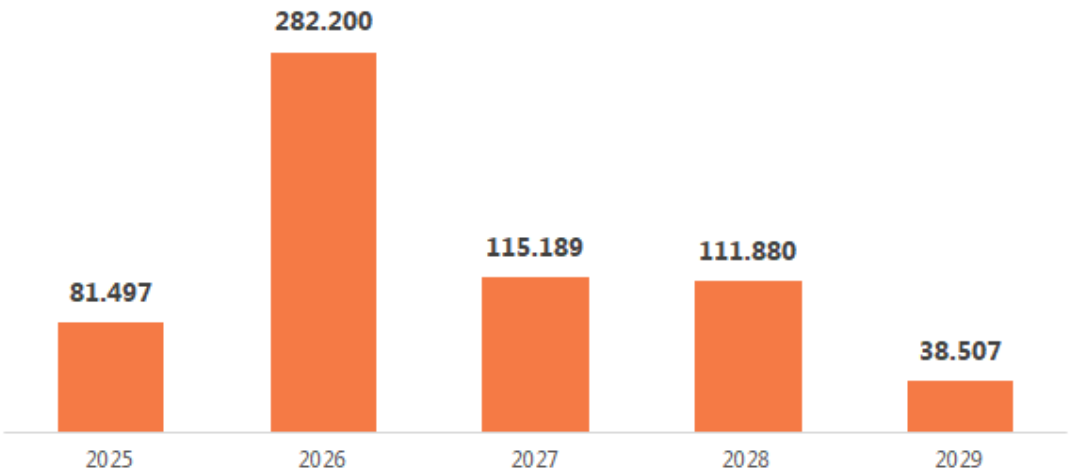
A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem da Companhia:

Estrutura de capital (R\$ mil)	Total	(%)
Produção SFH	140.606	22,3%
CRI/CCB - Projetos	343.879	54,6%
Debêntures Corporativas	135.270	21,5%
Outras Dívidas Corporativas	9.517	1,5%
Dívida Bruta	629.272	100%
Caixa e Disponibilidades	81.653	
Dívida Líquida	547.619	
Patrimônio Líquido	- 89.919	
Dívida Líquida / PL	-609,0%	

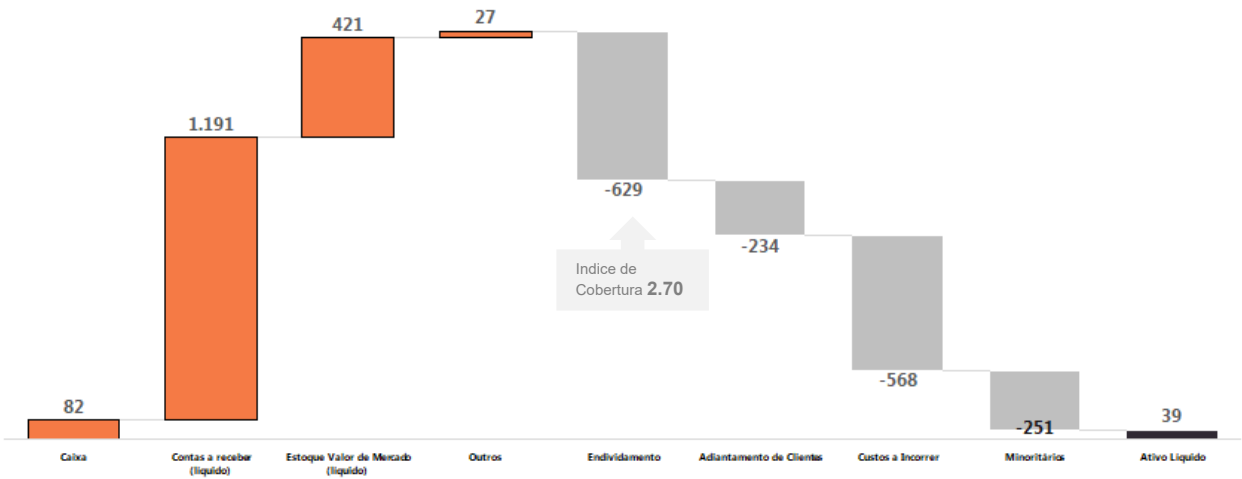


Notas Explicativas

No gráfico abaixo mostramos o cronograma de vencimento das dívidas por ano, da parcela do passivo circulante e não circulante, que somam R\$ 629 milhões, ressaltando que 42%, ou seja, R\$ 266 milhões, tem vencimento a partir de 2027, referente a operações realizadas com destinação de recursos para aquisição e desenvolvimento de novos terrenos.



Os ativos totais da You,inc somam R\$ 1.721 milhões e perfazem 2,7 vezes o endividamento dos projetos da companhia (considerando CRI e SFH), conforme demonstrado no gráfico abaixo:



Notas Explicativas**GERAÇÃO DE CAIXA**

No 3º trimestre houve uma geração de caixa de R\$ 59 milhões, devido a venda de participação em projetos, reduzindo o endividamento da companhia:

Cash Burn	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Dívida Líquida Inicial	863,4	814,8	842,6	882,4	606,1
Dívida Líquida Final	814,8	842,6	882,4	606,1	547,6
Cash Burn	-48,6	27,7	39,9	-276,3	-58,5

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,1 bilhão (Contas a Receber Apropriado mais o Contas a Receber a Apropriar no Balanço Patrimonial), R\$ 378 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e R\$ 753 milhões após a conclusão da obra, que terão o seguinte cronograma de recebimento considerando a data da entrega dos empreendimentos:

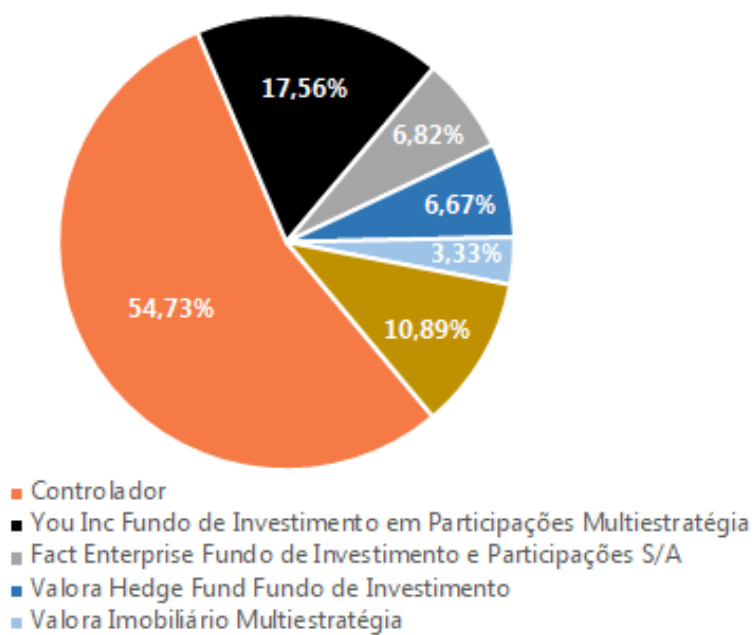
Expectativa de Recebimento (R\$ milhões)			
Ano	Durante o período de	Após o período de	Contas a Receber Total
2025	53	149	202
2026	116	207	324
2027	207	261	467
2028	1	133	135
2029	-	3	3
Total	378	753	1.131

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*.

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente ou repassados para os bancos (financiamento para o cliente).

Notas Explicativas

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA





Notas Explicativas

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado - Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	332.303	277.165	257.951	187.332	160.176
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	307.921	260.428	227.858	152.807	133.376
Incorporação e revenda de imóveis	323.179	265.282	251.426	178.908	158.611
Prestação de serviços	9.124	11.882	6.525	8.424	1.565
Deduções da Receita Bruta	(24.382)	(16.736)	(30.093)	(34.525)	(26.800)
Custo incorrido das vendas realizadas	(259.618)	(244.688)	(201.199)	(146.644)	(160.439)
Lucro Bruto	48.303	15.740	26.659	6.163	(27.063)
Margem Bruta	15,7%	6,0%	11,7%	4,0%	-20,3%
Margem Bruta (ex-financejamento)	29,9%	14,8%	29,1%	22,0%	18,6%
Receitas (Despesas) Operacionais	(17.464)	(34.289)	(37.988)	(100.354)	(45.270)
Comerciais	(13.435)	(14.006)	(12.512)	(11.669)	(11.192)
Gerais e Administrativas	(20.540)	(20.907)	(16.797)	(17.477)	(17.271)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16.511	624	(8.679)	(71.208)	(16.807)
Lucro operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	30.839	(18.549)	(11.329)	(94.191)	(72.333)
Resultado das Participações Societárias	11	2.224	(92)	122	(133)
Resultado Financeiro	(16.240)	2.212	(8.362)	(18.281)	(12.195)
Despesas Financeiras	(20.597)	(2.758)	(14.978)	(22.664)	(14.203)
Receitas Financeiras	4.357	4.970	6.616	4.383	2.008
Lucro antes do IRPJ e CSLL	14.610	(14.113)	(19.783)	(112.350)	(84.661)
IRPJ e CSLL	(6.805)	(6.102)	(4.693)	(5.084)	(3.707)
Lucro (Prejuízo) Líquido antes da participação dos minoritários	7.805	(20.215)	(24.476)	(117.434)	(88.368)
Participação de minoritários	(8.907)	(31.774)	(3.981)	3.481	3.160
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.102)	(51.989)	(28.457)	(113.953)	(85.208)
Margem Líquida	-0,4%	-20,0%	-12,5%	-74,6%	-63,9%
Margem Líquida (sem minoritários)	2,5%	-7,8%	-10,7%	-76,9%	-66,3%

Notas Explicativas

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial – Consolidado

ATIVO (R\$ 000)	31/12/2024	30/09/2025
Caixa e equivalentes de caixa	147.426	81.653
Contas a receber de clientes	471.434	281.479
Estoque de imóveis a comercializar	967.901	503.183
Adiantamentos diversos	7.740	4.636
Impostos diferidos a recuperar	9.891	4.575
Despesas antecipadas	14.661	5.816
Outros créditos	5.075	1.578
Ativo Circulante	1.624.128	882.920
Contas a receber de clientes	253.611	175.249
Créditos com Coligadas	100.812	79.169
Despesas antecipadas	1.509	595
Outros créditos	570	1.096
Investimentos em controladas coligadas	6.181	6.068
Propriedade para Investimento	39.778	39.778
Imobilizado	21.831	3.889
Intangível	2.192	1.345
Ativo Não Circulante	426.484	307.189
Total do Ativo	2.050.612	1.190.109

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2024	30/09/2025
Fornecedores	60.198	78.505
Empréstimos e financiamentos	192.267	226.747
Contas a pagar por aquisição de imóveis	67.932	12.983
Impostos, taxas e contribuições a recolher	9.753	25.295
Provisões sociais	3.566	8.504
Obrigações com Coligadas	78.313	-
Adiantamento de clientes	204.339	154.126
Impostos e contribuições diferidos	10.440	3.982
Outras Contas a Pagar	57.184	73.969
Compromissos contratuais	204.359	156.456
Passivo Circulante	888.351	740.567
Empréstimos e financiamentos	797.710	402.525
Impostos e contribuições diferidos	11.279	7.010
Adiantamento de clientes	131.684	79.409
Obrigações com Coligadas	9.269	37.229
Outras Contas a Pagar		3.696
Provisão para riscos	5.423	9.592
Passivo Não Circulante	955.365	539.461
Capital social	1.000	9.546
Transações de Capital	(2.975)	(2.975)
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(40.136)	(267.754)
Pat. Líq. atribuível a proprietários da controladora	(42.111)	(261.183)
Participação dos não controladores	249.007	171.264
Patrimônio Líquido	206.896	(89.919)
Passivo e Patrimônio Total	2.050.612	1.190.109

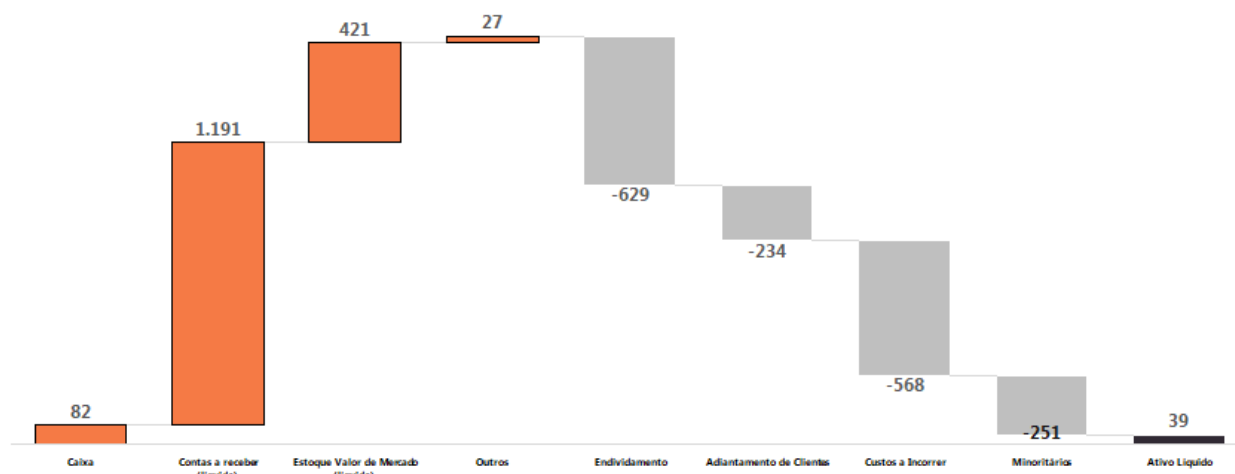
Notas Explicativas

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

FLUXO DE CAIXA	30/09/2024	30/09/2025
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	33.422	(216.794)
<i>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</i>		
Resultado de equivalência patrimonial	(18)	103
Ajuste a valor presente	(8.745)	1.288
Imposto de recolhimento diferido	2.239	(2.868)
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	95.733	95.792
Depreciações, amortizações e baixas	14.759	10.134
Provisão para riscos e reversões	(4.869)	4.169
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	367	-
Outros resultados nos investimentos	(49.898)	56.188
Constituição da provisão para distratos e PECLD	2.234	(1.189)
Redução ao valor recuperável	2.190	(334)
Redução (aumento) nos ativos operacionais		
Contas a receber de clientes	(87.919)	89.134
Estoque de imóveis a comercializar	35.000	129.647
Impostos a recuperar	(5.535)	4.653
Partes relacionadas	66.224	(6.221)
Outros créditos	(26.968)	2.968
Despesas antecipadas	(8.649)	3.188
Adiantamentos diversos	(18.152)	2.892
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Fornecedores	(1.447)	29.205
Terrenos a pagar	76.349	(14.132)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	3.215	14.504
Adiantamentos de clientes	(3.797)	(43.527)
Conta corrente de consórcios	(18.867)	-
Provisões sociais	965	4.938
Outras contas a pagar	13.649	21.507
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	111.482	185.245
Imposto de renda e contribuição social pagos	(98.858)	(77.715)
Juros pagos	(17.895)	(13.484)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades operacionais	(5.271)	94.046
Movimentações no capital de controladas	41.214	10.039
Redução de capital de controladas	-	(3.998)
Caixa restrito	1.010	-
Partes relacionadas	7.403	(1.005)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	3.210	5.826
Efeito das mudanças de participações em investidas no equivalente de caixa	-	(5.043)
Dividendos recebidos de controladas	-	(13.243)
Fluxo de Caixa dos Investimentos	52.837	(7.424)
<i>Captação de empréstimos e financiamentos</i>	485.312	167.200
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(531.863)	(324.005)
Compromissos Contratuais	126.144	(4.136)
Redução de capital	(72.000)	-
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	18.737	8.546
Dividendos distribuídos	(48.612)	-
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	(22.282)	(152.395)
Aumento (Redução) do Caixa	25.284	(65.773)
Caixa Inicial	110.544	147.426
Caixa Final	135.828	81.653
Aumento (Redução) do Caixa	25.284	(65.773)

Notas Explicativas

ANEXO 4 – NAV



ATIVO LÍQUIDO

30/09/2025

Disponibilidade e aplicações financeiras	81.653
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(629.272)
Endividamento líquido	(547.619)
Contas a receber de clientes on-balance	456.728
Contas a receber de clientes off-balance	777.750
Adiantamento de promitentes	(92.006)
Adiantamento de permuta	(62.597)
Adiantamento de Clientes - Permuta Financeira	(78.933)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(43.195)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(567.917)
Contas a receber de clientes líquido	389.831
Unidades em estoque a valor de mercado	784.352
Compromissos Contratuais*	(156.456)
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(31.374)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(175.195)
Estoque líquido	421.327
PPI	39.778
Dívida de terrenos	(12.983)
Outros	26.795
Participação de minoritários	(257.093)
Participação de minoritários	(257.093)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	6.068
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	6.068
Ativo líquido - 30/09/2025	39.308



Notas Explicativas

Sobre a Empresa

ABRÃO MUSZKAT é CEO e Founder da **You,inc** possui mais de 46 anos de expertise no setor imobiliário.

Fundada há mais de 16 anos, a Companhia é uma das principais incorporadoras da região metropolitana de São Paulo, com soluções inovadoras em bairros *premium* na capital paulista. Um dos principais diferenciais competitivos da You,inc está em sua tradição de constantemente desenvolver e introduzir no setor de empreendimentos imobiliários metodologias e modelos de negócio que acompanham a atualização do mercado e novas tendências, que somente são possíveis pela constante busca por inovação e pelo know-how do setor. Atualmente, atua através de seus três principais pilares: foco na localização, qualidade de execução e excelência em produto (da vocação dos compactos à exclusividade dos empreendimentos de altíssimo padrão).

Aviso Legal

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da You,inc, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Companhia não prestaram durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2025 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Relatório sobre a revisão de Informações Trimestrais (ITR)

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
You Inc Incorporadora e Participações S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da You Inc Incorporadora e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes examinados e revisados por outro auditor independente

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados e revisados por outro auditor independente, cujos relatórios sobre a auditoria e sobre a revisão foram, respectivamente, emitidos sem modificação em 31 de março de 2025 e em 02 de dezembro de 2024.

São Paulo, 19 de novembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	107	1.752	81.653	147.426
Contas a receber de clientes	4	128	2.399	281.479	471.434
Estoque de imóveis a comercializar	5	-	-	503.183	967.901
Adiantamentos diversos	6	2.124	1.577	4.636	7.740
Impostos a recuperar	-	927	615	4.575	9.891
Despesas antecipadas	7	72	208	5.816	14.661
Outros créditos	8	63	77	1.578	5.075
Total do ativo circulante		3.421	6.628	882.920	1.624.128
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	-	175.249	253.611
Partes relacionadas	9	43.048	37.973	79.169	100.812
Despesas antecipadas	7	-	6	595	1.509
Outros créditos	8	-	-	1.096	570
Investimentos	10	190.476	281.279	6.068	6.181
Propriedade para Investimento	11	-	-	39.778	39.778
Imobilizado	12	1.549	3.320	3.889	21.831
Intangível	-	4	125	1.345	2.192
Total do ativo não circulante		235.077	322.703	307.189	426.484
Total do ativo		238.498	329.331	1.190.109	2.050.612

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Passivo e patrimônio líquido

		Controladora		Consolidado	
	Notas	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Fornecedores	-	2.860	1.108	78.505	60.198
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	52.435	9.614	226.747	192.267
Terrenos a pagar	14	-	-	12.983	67.932
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	437	111	25.295	9.753
Provisões sociais	-	5.913	2.214	8.504	3.566
Adiantamentos de clientes	15	-	-	154.126	204.339
Impostos diferidos	17	-	-	3.982	10.440
Partes relacionadas	9	70.111	70.886	-	78.313
Outras contas a pagar	18	10.969	25.568	73.969	57.184
Compromissos contratuais	19	-	-	156.456	204.359
Total do passivo circulante		142.725	109.501	740.567	888.351
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	92.354	126.820	402.525	797.710
Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	10	137.048	33.108	-	-
Impostos diferidos	17	-	-	7.010	11.279
Adiantamento de clientes	15	-	-	79.409	131.684
Partes relacionadas	9	126.601	101.695	37.229	9.269
Outras contas a pagar	18	-	-	3.696	-
Provisão para riscos processuais	16	953	318	9.592	5.423
Total do passivo não circulante		356.956	261.941	539.461	955.365
Patrimônio líquido					
Capital social	20.1	9.546	1.000	9.546	1.000
Transações de capital	-	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Prejuízos acumulados	-	(267.754)	(40.136)	(267.754)	(40.136)
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		(261.183)	(42.111)	(261.183)	(42.111)
Participação de não controladores	-	-	-	171.264	249.007
Total do patrimônio líquido		(261.183)	(42.111)	(89.919)	206.896
Total do passivo e do patrimônio líquido					
		238.498	329.331	1.190.109	2.050.612

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do resultado individuais para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$ - exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Notas	Controladora			
		01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	22	(11.132)	(31.792)	(10.797)	(37.005)
Despesas comerciais	22	(121)	(313)	(569)	(1.950)
Resultado de equivalência patrimonial	10 (a) (c)	(60.837)	(114.971)	14.170	24.745
Outros resultados com investimentos	10 (d)	(5.455)	(62.384)	1.959	16.789
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(77.545)	(209.460)	4.763	2.579
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	23	1	100	1	110
Despesas financeiras	23	(7.664)	(18.258)	(5.864)	(16.592)
		(7.663)	(18.158)	(5.863)	(16.482)
(Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(85.208)	(227.618)	(1.100)	(13.903)
Imposto de renda e da contribuição social					
Imposto de renda e da contribuição social	24	-	-	-	-
(Prejuízo) do período		(85.208)	(227.618)	(1.100)	(13.903)
(Prejuízo) básico e diluído por ação					
Ações em circulação	20.2	31.834	31.654	31.564	31.564
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	20.2	(2,68)	(7,19)	(0,03)	(0,44)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do resultado consolidadas para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$ - exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Notas	Consolidado			
		01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Receita líquida	21	133.376	514.041	307.921	879.140
Custo de vendas e serviços prestados	22	(160.439)	(508.282)	(259.618)	(730.660)
Lucro bruto		(27.063)	5.759	48.303	148.480
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	22	(17.271)	(51.545)	(27.435)	(83.733)
Despesas comerciais	22	(11.192)	(35.373)	(13.435)	(40.172)
Ganho (perda) na distribuição desproporcional de lucros	10	-	(486)	(552)	(367)
Resultado de equivalência patrimonial	10 (a) (c)	(133)	(103)	11	(18)
Outros resultados com investimentos	10 (d)	(5.183)	(56.188)	23.054	49.898
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	-	(11.624)	(40.020)	904	4.978
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(72.466)	(177.956)	30.850	79.066
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	23	2.008	13.007	4.357	10.091
Despesas financeiras	23	(14.203)	(51.845)	(20.597)	(55.735)
		(12.195)	(38.838)	(16.240)	(45.644)
(Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(84.661)	(216.794)	14.610	33.422
Imposto de renda e da contribuição social	24	(3.707)	(13.484)	(6.805)	(17.509)
Lucro (prejuízo) do exercício		(88.368)	(230.278)	7.805	15.913
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível a					
Proprietários da controladora		(85.208)	(227.618)	(1.100)	(13.903)
Participação de não controladores		(3.160)	(2.660)	8.905	29.816

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$ - exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a	01/01/2025 a	01/07/2024 a	01/01/2024 a	01/07/2025 a	01/01/2025 a	01/07/2024 a	01/01/2024 a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Lucro (Prejuízo) do período	(85.208)	(230.278)	(1.100)	(13.903)	(88.368)	(230.278)	7.805	15.913
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	(85.208)	(230.278)	(1.100)	(13.903)	(88.368)	(230.278)	7.805	15.913
Total do resultado abrangente do exercício atribuível a								
Proprietários da controladora	-	-	-	-	(85.208)	(227.618)	(1.100)	(13.903)
Participação de não controladores	-	-	-	-	(3.160)	(2.660)	8.905	29.816

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$ - exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Notas	Capital social subscrito	Capital social a integralizar	Transações de capital	Prejuízos acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.000	-	(2.975)	(40.136)	(42.111)	249.007	206.896
Efeito das mudanças de participações em investidas na consolidação	-	-	-	-	-	-	(57.842)	(57.842)
Aumento e integralização de capital	20.1	15.000	(6.454)	-	-	8.546	-	8.546
Redução de capital	20.3	-	-	-	-	-	(3.998)	(3.998)
Distribuição de lucros	20.3	-	-	-	-	-	(13.243)	(13.243)
(Prejuízo) do período		-	-	-	(227.618)	(227.618)	(2.660)	(230.278)
Saldos em 30 de setembro de 2025		16.000	(6.454)	(2.975)	(267.754)	(261.183)	171.264	(89.919)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participa

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Capital social subscrito	Transações de capital	Reserva de capital	Reservas de lucros	Reservas de lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Atribuível a Proprietários da controladora	Participação # de não controladores	Total
				Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de Lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2023		75.348	(2.975)	-	2.155	34.780	-	109.308	179.236	288.544
Aumento e integralização de capital	20.1	2.977	-	-	-	(2.977)	-	-	-	-
Redução de capital		(77.325)	-	-	-	-	-	(77.325)	5.325	(72.000)
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	18.737	18.737
Ações em tesouraria adquiridas		-	-	(3.507)	-	-	-	(3.507)	-	(3.507)
Cancelamento ações em tesouraria		-	-	3.507	-	(3.507)	-	-	-	-
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	(13.902)	(13.902)	29.816	15.914
Distribuição de lucros	20.3	-	-	-	-	(3.315)	-	(3.315)	(45.297)	(48.612)
Reserva de lucros		-	-	-	-	(13.902)	13.902	-	-	-
Saldos em 30 de setembro de 2024		1.000	(2.975)	-	2.155	11.079	-	11.259	187.817	199.076

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e c

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$ - exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(227.618)	(13.903)	(216.794)	33.422
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais				
Resultado de equivalência patrimonial	114.971	24.745	103	(18)
Ajuste a valor presente	-	-	1.288	(8.745)
Imposto de recolhimento diferido	-	-	(2.868)	2.239
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos líquidos	17.580	10.386	95.792	95.733
Depreciações, amortizações e baixas	1.183	926	10.134	14.759
Provisão para riscos e reversões	635	(43)	4.169	(4.869)
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-	1.414	-	367
Outros resultados nos investimentos	62.384	11.281	56.188	(49.898)
Constituição da provisão para distratos	-	-	(1.189)	2.234
Redução ao valor recuperável	-	-	(334)	2.190
Redução (aumento) nos ativos operacionais				
Contas a receber de clientes	3.553	(1.751)	89.134	(87.919)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	129.647	35.000
Impostos a recuperar	(312)	(214)	4.653	(5.535)
Partes relacionadas	(14.720)	62.968	(6.221)	66.224
Outros créditos	14	(21)	2.968	(26.968)
Despesas antecipadas	142	(34)	3.188	(8.649)
Adiantamentos diversos	(547)	(317)	2.892	(18.152)
Aumento (redução) nos passivos operacionais				
Fornecedores	1.752	(48)	29.205	(1.447)
Terrenos a pagar	-	-	(14.132)	76.349
Impostos, taxas e contribuições a recolher	326	(267)	14.504	3.215
Adiantamentos de clientes	-	-	(43.527)	(3.797)
Conta corrente de consórcios	-	-	-	(18.867)
Provisões sociais	3.699	536	4.938	965
Outras contas a pagar	(14.599)	3.717	21.507	13.649
Caixa aplicado nas operações	(51.557)	99.375	185.245	111.482
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(13.484)	(17.895)
Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	(8.996)	(10.386)	(77.715)	(98.858)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades operacionais	(60.553)	88.989	94.046	(5.271)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Movimentações no capital de controladas	45.622	(2.696)	10.039	41.214
Redução de capital de controladas	(10.890)	(552)	(3.998)	-
Caixa restrito	-	-	-	1.010
Partes relacionadas	19.143	(14.046)	(1.005)	7.403
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	709	2.318	5.826	3.210
Efeito das mudanças de participações em investidas no equivalente de caixa	-	-	(5.043)	-
Dividendos recebidos de controladas	(3.993)	-	(13.243)	-
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades de investimento	50.591	(14.976)	(7.424)	52.837
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	6.840	5.462	167.200	485.312
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(7.069)	(9.125)	(324.005)	(531.863)
Compromissos contratuais	-	-	(4.136)	126.144
Redução de capital	-	(77.325)	-	(72.000)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	8.546	(3.507)	8.546	18.737
Dividendos distribuídos	-	(2.414)	-	(48.612)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades de financiamento	8.317	(86.909)	(152.395)	(22.282)
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalente de caixa	(1.645)	(12.896)	(65.773)	25.284
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	1.752	16.867	147.426	110.544
No fim do período	107	3.971	81.653	135.828
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(1.645)	(12.896)	(65.773)	25.284

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$ - exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	1.621	6.526	527.463	917.760
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	-	-	(508.282)	(727.345)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(11.600)	(14.689)	(22.011)	(34.085)
Despesas comerciais	(313)	(1.950)	(35.373)	(50.013)
	(11.913)	(16.639)	(565.666)	(811.443)
Valor adicionado bruto	(10.292)	(10.113)	(38.203)	106.317
Retenções				
Depreciações e amortizações	(1.183)	(926)	(2.336)	(1.856)
	(1.183)	(926)	(2.336)	(1.856)
Valor adicionado produzido pela companhia	(11.475)	(11.039)	(40.539)	104.461
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(114.971)	24.745	(103)	(18)
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	-	(90)	(486)	(367)
Outros resultados nos investimentos	(63.078)	11.281	(56.188)	49.898
Outras despesas	(708)	5.598	(40.020)	4.978
Receitas financeiras - incluindo variações monetárias	100	110	13.007	10.091
	(178.657)	41.644	(83.790)	64.582
Valor adicionado total a distribuir	(190.132)	30.605	(124.329)	169.043
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e benefícios	9.751	14.877	15.916	22.087
FGTS	1.118	739	1.899	1.213
Remuneração da Administração	4.264	3.962	4.264	3.962
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos municipais	81	326	941	1.392
Impostos federais	2.760	3.266	29.164	41.535
Remuneração do capital de terceiros				
Aluguéis	1.254	618	1.920	673
Despesas financeiras - incluindo variações monetárias	18.258	20.719	51.845	52.451
Remuneração do capital próprio				
Participação de acionistas não controladores no resultado	-	-	(2.660)	29.816
(Prejuízo) incorrido	(227.618)	(13.902)	(227.618)	15.914
	(190.132)	30.605	(124.329)	169.043

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A You Inc Incorporadora e Participações S.A. (“Companhia” ou “You Inc”) foi constituída em 14 de dezembro de 2009 e atua como “holding” das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 10. A Companhia é registrada atualmente na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) na categoria A.

A Companhia está domiciliada no Brasil, com sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia, por meio de suas controladas, mantém preponderantemente e caracterizados em seu objeto social: **(a)** a aquisição, o desenvolvimento, a construção, a operação, a venda, a locação e a administração, diretamente ou através de sociedade de propósito específico, de imóveis no estado de São Paulo e em outras áreas do Brasil; e **(b)** a participação como sócia, acionista ou cotista em quaisquer outras Companhia que desenvolvam atividades relacionadas ao item **(a)** anterior.

Plano da Administração para aumento da liquidez

Em 30 de setembro de 2025, o balanço patrimonial individual da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$ 139.304 (R\$ 102.873 em 31 de dezembro de 2024), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas. Por outro lado, no consolidado, o balanço patrimonial apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R\$ 142.353 (R\$ 735.777 em 31 de dezembro de 2024), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e imóveis a comercializar.

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deva fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível.

Apesar do balanço patrimonial da Controladora apresentar excesso de passivo circulante sobre ativo circulante e patrimônio líquido negativo, a You, Inc possui um plano de adequação da estrutura de capital consistente com a continuidade da Companhia. Este plano, baseado nos 6 pilares abaixo, vem sendo implementado com sucesso.

- 1.** Venda de participação societária dos empreendimentos como forma de gerar liquidez imediata e de reduzir a necessidade de aporte para cobrir exposição de caixa. Em junho a Companhia concluiu a venda de parcela de sua participação em quatro empreendimentos;
- 2.** Estruturação de operações de financiamento consolidando empreendimentos em diferentes estágios de desenvolvimento para assegurar o funding das obras. No 3o Trimestre foi concluída a emissão de CRI no valor de R\$ 467 milhões para financiar projetos já lançados;
- 3.** Renegociação da dívida corporativa com principais credores com o objetivo de **(i)** adequar o fluxo de pagamentos à projeção de geração de caixa da Companhia; e **(ii)** adequar os covenants relativos aos índices financeiros para atual estrutura de capital. Negociação em andamento com evolução no alinhamento das principais condições à projeção de fluxo de caixa;
- 4.** Estruturação de funding para os próximos empreendimentos buscando um volume adequado de lançamentos e sem comprometer a liquidez da You Inc. No 3o Trimestre, foi assinado uma parceria com a Nova Milano Capital para financiar aquisição e desenvolvimento de novos terrenos (primeira aquisição já realizada);
- 5.** Aumento da eficiência operacional com redução de despesas corporativas. Ações em andamento com efeito a partir do quarto trimestre;
- 6.** Aumento de capital. Em setembro de 2025, a Companhia realizou um aumento de capital no montante de R\$ 15.000 (R\$ 8.546 integralizado em setembro; Nota Explicativa nº 20.1) e avalia novas capitalizações.”

Desta forma, a Administração avaliou que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

2. Base de elaboração e apresentação das informações contábeis intermediárias e políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem:

a) As informações contábeis intermediárias individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária, aplicáveis às atividades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e estão identificadas como “Controladora”

b) As informações contábeis intermediárias consolidadas que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e estão identificadas como “Consolidado”.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Todas as informações relevantes utilizadas pela Administração na gestão da Companhia estão evidenciadas nestas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

As Informações contábeis intermediárias individuais da Companhia estão em conformidade com as normas contábeis no Brasil e não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações contábeis intermediárias da controladora.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Resolução CVM nº 199, de 09 de fevereiro de 2024, NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias e às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados líquidos da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações contábeis intermediárias, o resumo das principais práticas contábeis e as informações relacionadas ao uso de estimativas e julgamentos, não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das informações contábeis anuais individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, disponibilizados no dia 31 de março de 2025 nos seguintes websites: www.cvm.gov.br e www.ri.youinc.com.br.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis divulgadas nas Notas Explicativas nº 2 das informações contábeis anuais individuais e consolidadas.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

A Companhia obteve o waiver do índice financeiro para o período findo em 30 de setembro de 2025, conforme Nota Explicativa nº 13, na data da emissão dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para emissão e divulgação em 19 de novembro de 2025.

2.2. Base de consolidação

(i) As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as informações contábeis intermediárias da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 30 de setembro de 2025. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídas no resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

Nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado, sendo a sua moeda funcional o real (R\$).

2.4. Outras normas, revisões e interpretações

As seguintes normas ou alterações, emitidas e/ou revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 1º de janeiro de 2025.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025

- **Alterações IAS 21/CPC 02 (R3) – Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de informações contábeis**

As modificações implementadas exigirão informações mais úteis sobre quando uma determinada moeda não puder ser trocada por outra. As alterações entrarão em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025 e não se aplicam à Companhia.

- **Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) – Informações contábeis consolidadas**

Não são esperados impactos relevantes nas informações contábeis consolidadas da Companhia em decorrências das alterações propostas.

- **IFRS S1 e IFRS S2**

Resolução CVM No 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board* (ISSB). Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas**• IFRS 18 – Apresentação e divulgação das informações contábeis**

As alterações propostas têm por objetivo dar maior consistência na apresentação e divulgação das informações contábeis, por meio de informações que possam permitir aos investidores uma melhor base para analisar e comparar o desempenho das empresas. Entre as principais alterações, estão: **(i)** novas categorias e subtotais na demonstração dos resultados: operacional, investimento e financiamento; **(ii)** divulgação em notas explicativas sobre métricas não contábeis (EBITDA); e **(iii)** apresentação das despesas operacionais especificadas por natureza. A norma tem vigência a partir de 1ª de janeiro de 2027.

• OCPC 10 – Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO) – Apresentação e divulgação das informações contábeis

A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A norma tem vigência a partir de 1ª de janeiro de 2025

Além destas, a Companhia não identificou outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que estejam em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as informações contábeis individuais e consolidadas. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma outra norma.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	20	1.672	16.787	33.407
Aplicações financeiras (a)	87	80	64.866	114.019
Total caixa e equivalentes de caixa	107	1.752	81.653	147.426

(a) A Companhia possui aplicações financeiras de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudanças nos montantes esperados no resgate, estão remuneradas à taxa média 99,59% a 100% do CDI.

4. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Cientes por incorporação de imóveis em construção (a)	-	-	413.865	627.198
Cientes por incorporação de imóveis concluídos	-	-	65.811	115.886
Cientes por prestação de serviço	128	2.399	2.260	9.424
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(13.419)	(17.960)
(-) Provisão para distrato	-	-	(11.789)	(9.503)
Total	128	2.399	456.728	725.045
Circulante	128	2.399	281.479	471.434
Não circulante	-	-	175.249	253.611

(a) Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano;

(b) Os valores registrados de ajuste a valor presente são referentes apenas as unidades vendidas, sem impacto nas provisões de distratos. A taxa média utilizada no período foi de 7,06% (6,05% em 31 de dezembro de 2024). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 30 de setembro de 2025 R\$ (1.288) [R\$(8.745) em 30 de setembro de 2024].

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por venda de imóveis de incorporação imobiliária em 30 de setembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer	421.305	651.858
Vencidos	35.423	73.187
Até 30 dias	5.560	49.574
Entre 31 e 60 dias	3.310	3.570
Entre 61 e 90 dias	6.528	2.879
Acima de 90 dias	20.025	17.164
Total	456.728	725.045

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
2026	62.989	182.456
2027	100.940	70.955
2028	11.320	200
Total	175.249	253.611

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber de clientes		
Com alienação fiduciária	425.761	672.424
Sem alienação fiduciária	30.967	52.621
Total	456.728	725.045
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	93,22%	92,74%

Em 30 de setembro de 2025, do total de títulos vencidos, 93,22% (92,74% em 31 de dezembro de 2024) refere-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

Movimentação das provisões para distratos

A provisão para distratos teve as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(9.503)	(4.351)
Adições	(15.902)	(15.527)
Reversões	13.616	10.375
Saldo final	(11.789)	(9.503)

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

Para cobrir riscos de a carteira não ser realizada, a Administração teve uma provisão para distratos nos empreendimentos concluídos com recebíveis vencidos acima de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato, com uma reversão de provisão no montante de R\$ 372 em 30 de setembro de 2025 (provisão de R\$ 5.152 em dezembro de 2024 e R\$ 4.117 em setembro de 2024).

4.1. Operação de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os saldos totais das operações de incorporação imobiliária das unidades já vendidas, que incluem os montantes já refletidos e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não refletidos, em virtude do critério de reconhecimento da receita mencionado na Nota Explicativa nº 2.8.1 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente ao período findo em 30 de setembro de 2025 e ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, são demonstrados a seguir:

Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Ativo circulante		
Contas a receber - % incorrido	281.479	443.078
Contas a receber - % a apropriar	104.521	124.178
Total	386.000	567.256
Não circulante		
Contas a receber - % incorrido	175.249	281.967
Contas a receber - % a apropriar	569.731	603.560
Total	744.980	885.527

Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas até 30 de setembro de 2025, cujo montante é de R\$ 567.917 (R\$ 562.761 em 30 de setembro de 2024). Vide Nota Explicativa nº 29 para maiores detalhes.

5. Estoque de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos (a)	145.300	121.245
Imóveis em construção (a)	311.020	672.429
Terreno para novas obras (b)	-	131.949
Custos de formação (c)	6.342	5.719
Encargos financeiros (d)	28.989	36.013
Adiantamentos para aquisição de terrenos (e)	632	526
Adiantamento para fornecedores - Obra (f)	10.900	354
Redução ao valor recuperável (g)	-	(334)
Total	503.183	967.901

(a) O saldo de imóveis em construção e concluídos sofreram adição decorrentes da provisão para distratos no montante de R\$ 5.825 (adição de R\$ 5.103 em 31 de dezembro de 2024). As unidades que compõem a provisão de distratos somente estarão disponíveis para venda no momento da realização de seu cancelamento. Em 30.06.2025 tivemos uma baixa de R\$ 335.405, mudanças de participação que resultaram em perda de controle em investidas que deixaram de ser consolidadas no período findo em 30 de setembro de 2025;

(b) Os valores referentes a terrenos foram adquiridos e incorporados em 2025 e classificados na rubrica de Imóveis em construção. Tivemos uma baixa de R\$ 51.341, mudanças de participação que resultaram em perda de controle em investidas que deixaram de ser consolidadas no período findo em 30 de junho de 2025;

(c) Os custos de formação consistem, basicamente, em gastos com demolição, escrituração, aprovação, planejamento e arquitetura, entre outros;

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

(d) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente ao financiamento para produção. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno;

(e) Valores referem-se à aquisição de terrenos a título de sinal dos quais ainda não foram superadas as cláusulas resolutivas que tornam os terrenos aptos para a incorporação;

(f) Refere-se à adiantamento de fornecedores referente obra;

(g) Em 30 de setembro de 2025, a Companhia manteve a reversão do montante da redução ao valor recuperável, correspondente às unidades em estoque da SPE Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., entregue em 08 de janeiro de 2019 (Constituição de redução a valor recuperável de (R\$ 334) no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

6. Adiantamentos diversos

Os valores da rubrica “Adiantamentos diversos” são representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores	1.192	669	1.230	5.661
Outros adiantamentos	932	908	3.406	2.079
Total	2.124	1.577	4.636	7.740

7. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Seguros a apropriar	72	214	1.889	3.352
Despesas antecipadas	-	-	-	2.712
Despesas antecipadas CRI	-	-	1.452	6.380
Comissão sobre vendas	-	-	2.755	2.939
Taxa Sales	-	-	315	787
Total	72	214	6.411	16.170
Circulante	72	208	5.816	14.661
Não circulante	-	6	595	1.509

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Depósitos judiciais	-	-	1.361	742
Outras contas a receber	63	77	1.313	4.894
Realização de cotas de participações (*)	-	-	-	9
Total	63	77	2.674	5.645
Circulante	63	77	1.578	5.075
Não circulante	-	-	1.096	570

(*) Refere-se ao saldo de contas a receber na venda de participação, detalhada na Nota explicativa nº 10 (d). A realização do saldo não possui datas de vencimento específicas e não está sujeita a encargos financeiros.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas**9. Partes relacionadas**

Os saldos relativos às operações com partes relacionadas referem-se a empréstimos a título de mútuo entre as empresas do grupo e os acionistas os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros e estão apresentados a seguir:

	Controladora - Ativo	
	30/09/2025	31/12/2024
Prospect Empreend Imob Ltda. (a)	2.373	437
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	969	966
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	146	146
Orange You Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	13	13
Gold Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	30	3
Lion Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	126	675
Alvorada Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	77	53
You 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	29	27
YP III Empreendimentos Imobiliário Ltda. (a)	3	3
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	1.215
Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	2.600
Symbol Participações S.A (a)	12.375	-
Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	4	-
Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.676	180
You Inc Construções e Participações Ltda. (a)	5.121	-
Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	7	7
Salis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	33	-
Ministro Gabriel Ltda. (a)	7	1
Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.545	4.732
Hillux Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	10	-
Seul Empreendimento Imobiliário (a)	9	-
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	150
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	145
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	5.153
Harmonia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	880
Hom, Inc Participações S.A (a)	-	5.174
Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	80
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	360
João Moura Empreendimentos Imobiliário Ltda. (a)	8	-
Lemon Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2	-
Modernista Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3	-
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	16	-
YP Real Estate Empreend. e Partic. Ltda. (a)	2.581	-
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	820	-
YP II Empreendimentos Imobiliários (a)	14	-
SCP - Sergipe (d)	1.663	-
Alameda Santos V - ID (d)	445	396
You - Projeto C IV - SC (d)	1.067	20
Alameda Santos I - JS (d)	1.711	1.017
Alameda Santos I - MMS (d)	1.736	1.017
You - Baronesa ITU I - RE (d)	535	-
You - Oscar Freire II - ID (d)	730	-
You - Baronesa de ITU II - ID (d)	898	59
You - Baronesa de itu III - RNT (d)	384	-
You - Projeto S - MEPL (d)	1.058	940
You - Projeto S - BAPL (d)	474	474

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

	Controladora - Ativo	
	30/09/2025	31/12/2024
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	243	-
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	40	-
You - Oscar Freire VI - VS (d)	301	-
You - Projeto C I - CL (d)	1.130	-
You - Projeto C III - MASC (d)	632	-
GJ32 SPE S.A SCP VERSO (d)	-	3.372
BARO SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	-	1.548
You - Projeto S III - ID (d)	-	1.663
You - Oscar Freire I - ID (d)	-	323
You - Baronesa ITU I - RES (d)	-	236
Outros	4	3.908
Não circulante	43.048	37.973

	Controladora - passivo	
	30/09/2025	31/12/2024
You 1 Empreend. Imobiliário Ltda. (a)	129	129
YP Real State (a)	-	593
YP II Real Estate Empreend. e Particip. (a)	-	83
Green You Empreendimento Imob. Ltda. (a)	1.416	736
Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	472	472
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	63	63
You Masb Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	32	34
Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	192	194
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	180	180
Style Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	286	286
Onyx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	611	611
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	33	40
You Intermediação Imobiliária Ltda. (a)	4.598	-
Patriot YI Empreendimento Imobiliário (a)	3.979	3.985
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	454	454
Toquio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	56	682
Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	19.128	19.128
Montego Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	1.389	379
Versailles Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	237	-
Hermitage YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.044	3.060
Montis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	48	-
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	2.154
Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	2.794	7.207
Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	13.497
Stronger Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	480	676
Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	23.922	3.451
Home You Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	237	237
Alameda Santos II - GPI (d)	1.627	2.533
Peterhof YL Empreendimentos (a)	3.678	3.837
You - Projeto C I - CL (d)	-	1.603
Alameda Santos IV - MEIL (d)	223	390
You - Projeto C III - MASC (d)	-	415
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	-	278
SCP YOU - Gaivota SCP (d)	-	4.757
Tamarindo Empreendimento Imobiliário (a)	-	9.486
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	-	52

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

	Controladora - passivo	
	30/09/2025	31/12/2024
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	270	353
You - Oscar Freire VI - VS (d)	-	238
Bariloche - VM (d)	2.957	3.055
GJ 32 SPE S.A SCP ART (d)	-	3.687
Bariloche - AGM (d)	2.549	2.612
Bariloche - EC LLC (d)	3.159	3.942
You - Capote Valente - CV 408 (d)	-	4.943
Harmonia SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	-	1.033
Blaze Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	13.554	16.779
Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	4.673	-
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	17.973	4.080
Hom, Inc Participações S.A (a)	22.745	-
Abrão Muszkat (b)	869	-
Harmonia Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	1.106
Arthur Prado I SCP - VS (d)	694	1.161
Stark Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	8.958	5.611
Pinheiros I SCP - KP (d)	1.742	1.994
Gilberto Sabino I SCP - KP (d)	1.045	1.252
You - Silvânia I SCP - RMN (d)	4.928	5.014
Platanar Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6.341	7.116
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	11.126	5.500
Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	3.022	6.989
You Inc Construções e Engenharia Ltda. (a)	-	1.453
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	260	160
Symbol Participações S.A (a)	-	12.792
Salis Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	11
You - Baronesa de Itu III - RNT (d)	-	18
Macuco I SCP - MAE (d)	4.561	-
Macuco II SCP - MAS (d)	3.739	-
Macuco III SCP - WJA (d)	3.258	-
Macuco IV SCP - APRSF (d)	3.258	-
Livina Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	6.698	-
Create YI Empreendimento (a)	25	-
Total	196.712	172.581
Circulante	70.111	70.886
Não circulante	126.601	101.695

	Consolidado - ativo	
	30/09/2025	31/12/2024
Tibério Construtora (b)	1.175	1.175
Palladin Yi Homes Investors (BR) Lic (b)	4.886	3.211
Masb Desenvol. Imob. S\A. (b)	2	2
NK 308 Empreendimento e Participações S.A (b)	24.703	9.728
Concord Incorporadora Imob Ltda. (b)	24	25
NISS (b)	189	189
I.B.J.S.P.E. Empreendimento Imobiliário (b)	801	641
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	6.586	6.815
HYINC Participações Ltda. (b)	50	50
Piraíba Empreendimentos e Participações Ltd (b)	40	40

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

	Consolidado - ativo	
	30/09/2025	31/12/2024
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora (b)	1.917	1.556
CV Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	400
Mf7 Construtora e Incorporadora Ltda. (d)	-	2.362
Tambaqui Participações SPE Ltda. (d)	-	390
I.B.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações S/A (b)	50	-
CV Real Estate Empreendimentos e Participações (b)	400	-
Tambaqui Participações SPE Ltda. (b)	390	-
RB Capital Realty IV (b)	6.025	6.800
RB Capital Residencial III Empreend. Imob. (b)	7.364	8.311
Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	-	500
José Antonio Godoi (b)	311	311
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A (b)	8.789	4.500
Kallas Arkhes Inc e Construções Ltda. (b)	1.356	779
You - Projeto C I - CL (d)	1.130	-
You - Projeto C III - MASC (d)	632	-
SCP - Sergipe (d)	1.663	1.663
Alameda Santos V - ID (d)	445	1.794
You - Projeto C IV - SC (d)	1.067	20
Alameda Santos I - JS (d)	1.711	2.782
Alameda Santos I - MMS (d)	1.736	2.782
You - Baronesa ITU I - RE (d)	535	238
You - Oscar Freire II - ID (d)	730	323
You - Baronesa de ITU II - ID (d)	898	62
You - Baronesa de itu III - RNT (d)	384	5.979
You - Projeto S - MEPL (d)	1.058	940
You - Projeto S - BAPL (d)	474	474
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	243	-
You - Oscar Freire II - MASC (d)	40	97
You - Oscar Freire VI - VS (d)	301	291
Arthur Prado I SCP - VS (d)	-	765
Pinheiros I SCP - RMN (d)	-	569
Gilberto Sabino I SCP - RMN (d)	-	982
You - Silvânia I SCP - RMN (d)	-	1.429
You - Oscar Freire I - ID (d)	-	484
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	-	194
Bariloche - VM (d)	-	1.162
Bariloche - AGM (d)	-	996
Bariloche - EC LLC (d)	-	1.333
GJ32 SPE S.A SCP VERSO (d)	-	10.363
Vista Madalena SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	-	2.977
Alameda Santos II - GPI (d)	-	2.217
Alameda Santos IV - MEIL (d)	-	699
BARO SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	-	1.594
SCP YOU - Gaivota SCP (d)	-	4.894
GJ 32 SPE S.A SCP ART (d)	-	2
You - Capote Valente - CV 408 (d)	-	1.033
Harmonia SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	-	3.889
Outros	1.064	-
Não circulante	79.169	100.812

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

	Consolidado - passivo	
	30/09/2025	31/12/2024
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	150	767
Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (b)	67	40
Tiberio Participações Ltda. (b)	27	314
Concord Inc Imob Ltda. (b)	243	249
MF7 Construtora e Incorporadora Ltda. (b)	1.274	1.130
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A (b)	180	180
I.B.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações S/A (b)	5	5
VR I Participações S.A. (b)	8	8
Kallas Arkhes Inc e Construções Ltda. (b)	-	12.493
Abrão Muszkat (b)	869	-
CV Real Estate Empreendimentos e Participações (b)	-	900
P3BR Macuco Empreendimento (b)	-	10.655
Tibério Construções e Incorp. S/A (b)	293	-
RB Capital Realty IV (b)	32	-
RB Capital Residencial III Empreend. Imob. (b)	40	-
Tambaqui Participações SPE Ltda. (b)	30	-
You - Projeto C III - MASC (d)	-	414
You - Projeto C I - CL (d)	-	1.603
Alameda Santos II - GPI (d)	1.627	2.533
YOU - Oscar Freire III - SC (d)	270	353
Alameda Santos IV - MEIL (d)	223	390
Bariloche - VM (d)	2.957	3.055
Bariloche - AGM (d)	2.549	2.612
Bariloche - EC LLC (d)	3.159	3.942
Macuco I SCP - MAE (d)	4.561	4.563
Macuco II SCP - MAS (d)	3.739	3.740
Macuco III SCP - WJA (d)	3.258	3.260
Macuco IV SCP - APRSF (d)	3.258	3.260
Arthur Prado I SCP - VS (d)	694	1.161
Pinheiros I SCP - KP (d)	1.742	1.994
Gilberto Sabino I SCP - KP (d)	1.045	1.252
You - Silvânia I SCP - RMN (d)	4.929	5.014
You - Oscar Freire VI - VS (d)	-	238
You - Humberto Primo I - FSSZ (d)	-	278
SCP YOU - Gaivota SCP (d)	-	4.757
You - Baronesa de Itu III - RNT (d)	-	18
YOU - Oscar Freire II - MASC (d)	-	52
GJ 32 SPE S.A SCP ART (d)	-	3.687
You - Capote Valente - CV 408 (d)	-	4.943
Macuco SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	-	3.064
Harmonia SCP - VLR 01 SPE S.A (d)	-	750
Outros	-	3.908
Total	37.229	87.582
Circulante	-	78.313
Não circulante	37.229	9.269

(a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras. Os saldos das operações com mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros;

Notas Explicativas

(b) Representam valores de partes relacionadas com acionistas das controladas e não possuem vencimento predeterminado;

(c) Representam valores de redução de capital social a serem transferidos aos sócios conforme disponibilidade de caixa nos projetos;

(d) Representam obrigações decorrentes de contrato de Sociedade por Conta de Participação (SCP) firmado entre a Companhia e as empresas.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia, por meio de suas controladas e controladas indiretas com obras em andamento, mantém contratos de construção com acionistas não controladores.

Controladas indiretas com obras em andamento

- Zuriqe Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Moçambique Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Libra Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Tailandia Empreendimento Imobiliário S.A.;
- Absol Empreendimento Imobiliário S.A.

Controladas diretas com obras em andamento

- Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Arenal Empreendimento Imobiliário S.A.

b) Remuneração anual Global dos administradores

Em 30 de setembro de 2025, a remuneração dos administradores foi de R\$ 4.264 (R\$ 3.962 em 30 de setembro de 2024), classificada na rubrica “Despesas gerais e administrativas” nas demonstrações do resultado.

Em Assembleia Geral Ordinária foi definido o limite para a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2025 em R\$ 6.416 (R\$ 10.500 em 31 de dezembro de 2024).

c) Remuneração por taxas de gerenciamento e administração

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia recebeu das controladas R\$ 1.621 (R\$ 9.842 em 30 de setembro de 2024) relativos à taxa de administração correspondente aos custos administrativos e de gerenciamento dos projetos em andamento.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas**10. Investimento**

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Investimentos diretos (a)	37.190	192.234
Investimentos indiretos - SCP (b)	1.529	31.952
Encargos financeiros controladora (*)	14.708	23.985
Total	53.428	248.171
Investimentos	190.476	281.279
Provisão para perdas com investimentos em controladas e indiretos SCP	(137.048)	(33.108)

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica de imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme a FIT das unidades vendidas e classificadas na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Investimentos diretos

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2025	31/12/2024							30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
YP Real Estate												
Empreendimentos e Participações Ltda	30,00	30,00	4.518	4.606	3.236	(88)	-	(88)	(26)	(61)	(13)	463
YP II Real Estate												
Empreendimentos e Participações Ltda	22,16	22,16	13.441	2.795	1.866	10.646	-	(243)	(54)	(280)	1.154	1.208
YP III Real Estate												
Empreendimentos e Participações Ltda	30,00	30,00	681	540	-	140	-	38	11	32	68	581
You 2 Empreendimento												
Imobiliário Ltda	33,33	33,33	28	29	94	(1)	-	(4)	(1)	(1)	(0)	1
You Masb												
Empreendimento Imobiliário Ltda	16,67	16,67	84	4	10	80	-	(1)	(0)	(1)	13	13
Prospects												
Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	100,00	7.269	3.837	9.123	3.432	-	(1.996)	(1.996)	(444)	3.432	5.428
Home You												
Empreendimento Imobiliário Ltda	35,00	35,00	384	8	2	376	-	(3)	(1)	(2)	132	133
Green You												
Empreendimento Imobiliário Ltda	40,00	40,00	3.408	171	20.135	3.236	521	(547)	(219)	(3.622)	1.295	2.153
Violet Empreendimento												
Imobiliário Ltda	55,00	55,00	876	9	297	868	-	(1)	(1)	(3)	477	478
You Intermediação												
Imobiliária Ltda	94,00	94,00	9.505	5.953	283	3.552	12.907	1.384	1.301	2.974	3.339	2.038

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2025	31/12/2024							30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Gold YP												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	75,00	75,00	0	32	232	(31)	-	-	-	(1)	(24)	(3)
Alvorada YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	75,00	75,00	4	102	415	(98)	-	(30)	(22)	(130)	(74)	(51)
Stone YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	10,00	10,00	40.843	1.456	19.614	39.386	795	(448)	(45)	2.008	3.939	3.858
Lemon YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	99,99	99,99	-	2	35	(2)	-	(2)	(2)	(7)	(2)	(0)
Stronger YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	15,00	15,00	9.920	958	11.276	8.961	-	(281)	(42)	(134)	1.344	1.386
Carbon YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	40,00	40,00	520	197	2.253	324	531	(77)	(31)	(153)	129	440
Olivino YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	49,90	49,90	6.507	3.288	284	3.220	-	145	(73)	158	1.607	1.844
Indigo Empreendimento												
Imobiliário Ltda	30,00	30,00	674	971	912	(298)	-	(7)	(2)	(4)	(89)	(87)
Cyan Empreendimento												
Imobiliário Ltda	30,00	30,00	642	150	637	492	-	4	1	(18)	148	146
Silver Empreendimento												
Imobiliário Ltda	25,00	25,00	214	21	154	193	-	(8)	(2)	(15)	48	50
Joao Moura												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	15,00	15,00	339	458	1	(119)	-	(25)	(4)	(7)	(18)	(14)

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2025	31/12/2024							30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Platinum												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	30,00	30,00	214	2	10	212		(3)	(1)	(2)	64	64
Harmony YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	10,00	10,00	900	636	4.265	263	-	(19)	(2)	(17)	26	28
Extra You												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	1,00	1,00	86	1	65	85	-	(4)	(0)	0	1	1
Orange You												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	15,00	15,00	3	542	318	(539)	-	83	12	(60)	(81)	(93)
Pearl Empreendimento												
Imobiliário Ltda	0,01	0,01	1	10	101	(9)	-	(14)	(0)	(0)	(0)	0
Rubi YP												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	24,90	24,90	584	15	10	569	-	(5)	(1)	(5)	142	143
Habitram Bartira												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	85,00	85,00	5.101	197	7.454	4.904	0	(141)	(120)	(70)	4.169	4.289
Lion YI Empreendimento												
Imobiliário Ltda	93,73	93,73	79	580	14.723	(502)	-	(84)	(79)	(150)	(470)	(1.016)
Hermitage YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	99,99	99,99	2.489	2.396	1.940	93	973	(1.403)	(1.403)	666	93	1.496
Create												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	99,99	99,99	4.298	0	10	4.297	-	(37)	(37)	2.022	4.297	4.334
Modernista YI												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	95,00	95,00	-	3	199	(3)	-	(3)	(3)	(8)	(3)	(0)

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2025	31/12/2024							30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Bavaro												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	38,45	28,50	69.529	23.570	45.163	45.959	15.617	(2.454)	(1.121)	3.239	17.671	19.925
Montis Empreendimento												
Imobiliário Ltda	99,99	99,99	1.064	847	9.381	217	(0)	(445)	(445)	(7.755)	217	662
Saona Empreendimento												
Imobiliário Ltda	50,10	50,10	1.074	974	1	100	2.656	(238)	(119)	162	50	3.943
Peterhof												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	99,99	99,99	4.177	6.091	2.331	(1.914)	389	(1.641)	(1.640)	(2.629)	(1.914)	(274)
Toquio												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	50,13	50,13	518	2.570	1.304	(2.052)	(261)	(3.374)	(1.691)	(118)	(1.029)	663
Istambul												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	31.509	36.727	7.185	(5.219)	6.549	(7.229)	(7.228)	(6.672)	(5.218)	2.009
Grand Slam												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	4.844	6.551	9.417	(1.707)	2.991	(1.176)	(1.176)	(5.605)	(1.706)	(530)
Montego												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4.937	4.675	10	263	1.703	(206)	(165)	(956)	210	375
Evoque												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	99,99	99,99	8.675	10.969	13.221	(2.294)	10.633	(1.958)	(1.957)	(12.973)	(2.294)	(337)
Ccdi 25												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	55,00	55,00	28.547	2.794	23.766	25.753	25.531	1.713	942	2.094	14.164	13.222
Versailles Yi												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	85,00	85,00	1.634	956	4.847	678	780	(714)	(607)	(1.533)	577	1.184

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2025	31/12/2024							30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Salis Yi												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	12	66	124	(55)	30	(64)	(64)	(12)	(55)	9
Defender												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stark Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	89,50	89,50	72.448	108.511	10	(36.063)	35.335	(33.871)	(30.311)	(1.971)	(32.277)	(1.962)
Jordan												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	19.709	12.068	16.602	7.641	3.257	(5.917)	(5.916)	(7.344)	7.640	13.556
You Construções e												
Engenharia Ltda	100,00	100,00	710	8.454	9.082	(7.744)	1.192	(8.407)	(8.407)	(2.320)	(7.744)	663
Symbol Participações S	100,00	100,00	245.023	313.474	10	(68.451)	98.348	(46.462)	(46.462)	(33.479)	(68.451)	(21.989)
Livina Empreendimento												
Imobiliário Ltda	100,00	70,00	39.332	29.833	6.964	9.499	3.519	(6.814)	(5.622)	(88)	9.499	11.419
Bariloche												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda. (*)	0,48	83,23	243.161	201.030	20.953	42.131	28.391	3.396	2.996	8.658	202	34.176
Cayenne												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	97,50	77,50	29.397	36.226	10	(6.829)	9.842	(6.839)	(5.552)	3.486	(6.659)	8
Blaze Empreendimento												
Imobiliário Ltda	97,10	72,10	105.940	107.674	10	(1.733)	25.834	(1.920)	(1.675)	303	(1.683)	134
Miravales												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	100,00	100,00	64.047	58.225	2.010	5.822	16.211	(5.649)	(5.649)	(6.222)	5.822	(6.124)
Arenal Empreendimento												
Imobiliário Ltda	57,00	60,00	44.321	21.822	19.010	22.498	11.272	(2.987)	(1.900)	8.086	12.824	15.291

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2025	31/12/2024							30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Shanghai												
Empreendimento												
Imobiliário Ltda	100,00	100,00	-	4	34	(4)	-	(4)	(4)	(3)	(4)	(0)
Manzanillo												
Empreendimentos												
Imobiliários Ltda	100,00	77,50	121.247	122.274	825	(1.027)	29.123	(5.617)	(4.641)	(2.678)	(1.027)	3.558
Tamarindo												
Empreendimentos												
Imobiliários Ltda. (*)	0,01	77,49	152.599	112.417	4.341	40.182	11.971	8.699	8.699	492	1	(70)
Harmonia												
Empreendimentos												
Imobiliários Ltda. (*)	1,00	30,00	99.589	74.972	25.633	24.617	5.512	(1.300)	(390)	1.004	246	8.568
Hom, Inc												
Participações S	100,00	100,00	319.050	163.998	201	155.052	152.105	9.795	9.706	65.403	75.196	65.401
Ministro Gabriel												
SPE Ltda	100,00	100,00	0	47	30.875	(47)	-	(47)	(47)	(34.116)	(47)	(0)
Oscar Freira												
Empreendimento	100,00	100,00	0	10	81	(10)	-	(10)	(10)	(78)	(10)	(80)
Seul Empreendimentos												
Imobiliários	100,00	100,00	501	504	-	(3)	-	(0)	(0)	(3)	(3)	(3)
Platanar												
Empreendimentos												
Imobiliários	100,00	100,00	7.340	9.394	-	(2.054)	-	(1.671)	(1.671)	(383)	(2.054)	(383)
Aimbere												
Empreendimentos												
Imobiliários	100,00	100,00	27	120	17.480	(93)	-	(2)	(2)	(1)	(93)	(91)
									(114.971)	(31.345)	37.190	192.234
Investimentos indiretos -												
SCP											1.529	31.952

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação direta - %		Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do período	Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos	
	30/09/2025	31/12/2024							30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Encargos financeiros controladora											14.708	23.985
Investimentos											190.476	281.279
Provisão para patrimônio líquido de controladas											(133.043)	(32.857)
Provisão para patrimônio líquido de investimentos indiretos - SCP											(4.005)	(251)

(*) SPEs com redução na participação direta, devido venda de participação para Valora (Operação Valora), conforme resultado apurado na rubrica de “outros resultados com investimentos” (Nota Explicativa nº 10 (d)). O resultado de equivalência sobre essas SPEs (que foram objeto de alienação) foram calculadas considerado a participação da Companhia antes da alienação e aplicadas sobre o resultado das SPEs acumulado até o período findo em 30 de junho de 2025.

Notas Explicativas

b) Investimentos indiretos – SCP

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Alameda Santos II - GPI Sociedade em Conta de Participação	1.609	2.447
Alameda Santos V - ID Sociedade em Conta de Participação	919	1.398
GJ 32 SPE S.A. SCP Verso	-	6.991
Projeto C Sociedade em Conta de Participação	(1.983)	(121)
Projeto C III - Sociedade em Conta de Participação	(902)	(55)
Projeto C IV - Sociedade em Conta de Participação	(902)	(55)
Gaivota SCP - Sociedade em Conta de Participação	-	4.894
You - Oscar Freire II - ID - Sociedade em Conta de Participação	-	484
Itu I - RS - Sociedade em Conta de Participação	(17)	2
Itu II - ID - Sociedade em Conta de Participação	(26)	3
Itu III - ID - Sociedade em Conta de Participação	(7)	1
You Inc - Baro SCP - Sociedade em Conta de Participação	-	47
Capote Valente SCP - Sociedade em Conta de Participação	-	1.033
You Inc - SCP Harmonia II - Sociedade em Conta de Participação	-	2.856
Humberto Primo I - Sociedade em Conta de Participação	(171)	-
Alameda Santos IV - MEIL Sociedade em Conta de Participação	460	-
You - Oscar Freire II - MASC - Sociedade em Conta de Participação	-	97
You - Oscar Freire VI - VS - Sociedade em Conta de Participação	-	291
Bariloche - VM - Sociedade em Conta de Participação	-	1.162
Bariloche - AGM - Sociedade em Conta de Participação	-	996
Bariloche - EC LLC - Sociedade em Conta de Participação	-	1.333
Macuco SCP - VLR 01 SPE S.A.	-	(11)
Macuco I SCP - MAE	-	(3)
Macuco II SCP - MAS	-	(2)
Macuco III SCP - WJA	-	(2)
Macuco IV SCP - APRSF	-	(2)
Gilberto Sabino I SCP - RMN	-	982
Pinheiros I SCP - RMN	-	569
Arthur Prado I SCP - VS	675	765
Alameda Santos I - JS	1.160	1.765
Alameda Santos I - MMS	1.160	1.765
You - Silvânia I SCP - RMN	-	1.431
Outros	(446)	-
Total	1.529	31.954

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para o período findo em 30 de setembro de 2025 foi como segue:

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	248.171	276.515
Adiantamentos para futuro aumento de capital e integralização de capital	12.138	13.176
Dividendos recebidos	(10.890)	(56.731)
Redução de capital social	(3.993)	(1.801)
Redução investimentos indiretos - SCP	(30.423)	-
Ganho na distribuição de dividendos desproporcionais	-	(90)
(Alienação) ou adição de participação societária (Nota Explicativa nº 10 [d])	(46.604)	10.992
Resultado de equivalência patrimonial	(114.971)	6.110
Saldo final	53.428	248.171

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas**d) Outros resultados com investimentos**

A Companhia apurou outros resultados com investimentos no período findo em 30 de setembro de 2025, decorrentes substancialmente da “Operação Valora”, que foram registradas nas demonstrações do resultado conforme composição a seguir:

	Controladora	Consolidado
	30/09/2025	30/09/2025
Operação Valora - baixa investimento (Nota Explicativa nº 10 (c))	(46.604)	(54.365)
Operação Valora - baixa de dívidas junto à SCPs	4.453	3.064
Operação Valora - reconhecimento de novas obrigações junto à SCPs (Tamarindo)	(14.816)	-
Outros	(5.418)	(4.887)
Total	(62.385)	(56.188)

e) Investimentos controlados indiretamente pela Companhia

A Companhia participa, por meio de sua controlada YP Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda., nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Alfa You Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
Beta You Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
Gamma You Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
Omicron You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,30
Zeta You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,30
Delta You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Omega You Empreendimento Imobiliário Ltda.	17,40
You 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	19,50
You 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	18,00
You 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
You 5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Brent You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Park You Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,50
Wood You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
South You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,30
North You Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03
Extra You Empreendimento Imobiliário Ltda.	30,00
Indigo You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Cyan You Empreendimento Imobiliário Ltda.	21,00
Style You Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,50
Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03
Purple YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,50
Yellow YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03

A Companhia participa, por meio de sua controlada YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda., nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Hope You Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Open You Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,62
Blue You Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Red You Empreendimento Imobiliário Ltda.	13,30
East You Empreendimento Imobiliário Ltda.	16,62
Onyx Empreendimento Imobiliário Ltda.	14,40
Pearl Empreendimento Imobiliário Ltda.	22,16

Notas Explicativas

	Participação indireta - %
Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	13,30
Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda.	9,97
Diamond YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,30
Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Brown YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Silver YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,10
Iron YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	12,19
Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,51
Stronger YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	12,19

A Companhia participa, por meio de sua controlada YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda., nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Sapphire YP Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,03
Giant YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	19,50
João Moura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	16,50

A Companhia participa, por meio de sua controlada Tóquio Empreendimento Imobiliário Ltda., no seguinte investimento:

	Participação indireta - %
MF7 Eusébio Incorporadora SPE Ltda.	50,13

A Companhia participa, por meio de sua controlada Symbol Participações S.A., nos seguintes investimentos:

	Participação indireta - %
Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00
Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00
Azera Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00
Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00

11. Propriedade para investimento

A Companhia mantém como propriedade para investimento o total de 2 unidades no empreendimento Core Pinheiros Health, sendo consultório e centro médico, localizado em São Paulo. Em outubro de 2022, o centro médico foi alugado para o Hospital Israelita Albert Einstein:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Unidades concluídas para investimento	19.094	19.094
Avaliação valor justo de unidades concluídas para investimento	20.684	20.684
Total	39.778	39.778

Para atribuição do valor justo, foi utilizado o método comparativo de mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permite a determinação do valor levando em conta as diversas tendências e flutuações específicas do mercado imobiliário.

Notas Explicativas

12. Imobilizado

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Custo		
Móveis e utensílios	1.518	1.518
Máquinas e equipamentos	364	364
Computadores e periféricos	1.932	1.932
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.864	1.864
Arrendamentos	901	4.772
Total	6.579	10.450
(-) Móveis e utensílios	(1.088)	(1.029)
(-) Máquinas e equipamentos	(228)	(205)
(-) Computadores e periféricos	(1.598)	(1.435)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.816)	(1.717)
(-) Arrendamentos	(300)	(2.744)
Total	(5.030)	(7.130)
Total	1.549	3.320

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Custo		
Móveis e utensílios	1.703	1.756
Máquinas e equipamentos	448	435
Computadores e periféricos	2.539	2.654
Estandes de vendas	1.698	33.205
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.151	2.097
Arrendamentos	3.273	7.144
Total	11.812	47.291
(-) Móveis e utensílios	(1.236)	(1.163)
(-) Máquinas e equipamentos	(278)	(251)
(-) Computadores e periféricos	(2.034)	(1.808)
(-) Estandes de vendas	(425)	(16.344)
(-) Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.068)	(1.925)
(-) Arrendamentos	(1.882)	(3.969)
Total	(7.923)	(25.460)
Total	3.889	21.831

Notas Explicativas

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação e amortização:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Instalações	10%
Estandes de vendas e apartamentos modelo (a)	50%
Benfeitorias em imóveis de terceiros (b)	20%
Arrendamentos (c)	De 30 a 50%

(a) A taxa de depreciação utilizada para os estandes de vendas e apartamentos modelo é estimada conforme a vida útil, ou seja, da data de construção até a efetiva data de desmontagem, no prazo total de 24 meses;

(b) A taxa de depreciação utilizada para as benfeitorias em imóveis de terceiros segue o tempo estimado do contrato de locação do imóvel onde a Companhia mantém sua Sede;

(c) Valores de arrendamentos referente a contratos de locação da sede da Companhia.

A movimentação do ativo imobilizado para o período findo em 30 de setembro de 2025 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi a seguinte:

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	3.320	4.411
Adições	904	1.950
Baixas	(1.761)	(2.590)
Depreciações	(914)	(451)
Saldo final	1.549	3.320

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	21.831	26.134
Adições	3.930	16.388
Baixas	(7.423)	(2.590)
Efeito das mudanças de participações em investidas na consolidação (*)	(4.222)	-
Depreciações	(10.227)	(18.101)
Saldo final	3.889	21.831

(*) Baixas de saldos decorrentes de mudanças de participação que resultaram em perda de controle em investidas que deixaram de ser consolidadas no período findo em 30 de setembro de 2025.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxa média de juros	Garantias	Controladora		Consolidado	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
a) Capital de giro (i)	5,84 a.a. + CDI	Aval PJ e PF; AF Imóveis	6.122	7.615	9.884	19.967
Capital de giro (i)	3,11 a.m. + CDI	Aval PJ e PF; AF Imóveis	3.396	1.999	8.616	5.917
Capital de giro (i)	SELIC + 1,00 a.m.	AF Unidades, CF Recebíveis, Aval;	-	-	14.378	28.194
Capital de giro (i)	1,85 a.m.	CF;	-	-	29.068	36.597
CCB (i)	5,74% a.a. + CDI	AF Imóveis; CF Recebíveis; Aval PJ e PF	-	-	1.187	68.181
CRI (ii)	4,50 % a.a. + CDI	AF Imóveis; CF Recebíveis; Fundo Reserva; Aval PJ e PF	-	-	263.373	458.622
CRI (ii)	IPCA + 11,35% a.a.	AF Imóveis; CF Recebíveis; Fundo Reserva; Aval PJ e PF	-	-	26.891	32.836
Plano empresário (iii)	3,78 % a.a. + CDI	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	45.944	52.352
Plano empresário (iii)	POUP + 4,84 % a.a. + TR	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	71.099	120.009
Plano empresário (iii)	10,67 % a.a. + TR	Hipoteca Terreno e unidades; CF Recebíveis, Fiança; Aval	-	-	23.561	27.956
Cessão de recebíveis (iv)	2,01 a.m.	-	-	-	-	12.526
b) Debêntures	4,32 % a.a. + CDI	Aval PF, CF Quotas	135.271	126.820	135.271	126.820
Total			144.789	136.434	629.272	989.977
Circulante			52.435	9.614	226.747	192.267
Não circulante			92.354	126.820	402.525	797.710

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

A composição da parcela do passivo não circulante, em 30 de setembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2026	12.996	54.427	136.950	405.728
2027	54.608	48.248	115.189	269.096
2028	24.750	24.145	111.880	73.011
2029	-	-	38.506	49.875
Total	92.354	126.820	402.525	797.710

a) Empréstimos e financiamentos

- i)** Refere-se a capital de giro de curto e longo prazo destinado a impulso de obra e aquisição de terreno e têm como principal garantia o aval dos acionistas da Companhia. Não há “covenants” pactuados;
- ii)** Refere-se a operação de crédito com recursos direcionados à compra de terrenos para desenvolvimento imobiliário. Os recursos são pagos diretamente as securitizadoras e amortizados com os recebíveis das unidades dadas em garantia;
- iii)** Referem-se a créditos imobiliários na modalidade de Sistema Financeiro Habitacional – SFH, atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel. Não há “covenants” pactuados;
- iv)** Referem-se a operação com venda de recebíveis das SPes, atrelados ao desenvolvimento de obras.

b) Debêntures quarta emissão

Em 25 de abril de 2022, a Companhia celebrou a 4ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional.

Em 14 de dezembro de 2023, em Assembleia Geral de titulares de CRI, foi celebrado o Terceiro Aditamento ao Instrumento de Emissão de Debêntures, onde foi deliberada a alteração do período de Carência Amortização Programada Extraordinária e alteração do prazo total das datas de vencimento final das Debêntures.

(i) A debênture 1ª Série terá prazo de vencimento de 27 de abril de 2026 para 25 de novembro 2027. A debênture 2ª Série, terá prazo de vencimento de 26 de abril de 2027 para 24 de novembro de 2028. Conforme deliberado pelos titulares de CRI, a Companhia (devedora), em razão da prorrogação do prazo de vencimento, deverá pagar um prêmio aos titulares do CRI (“Prêmio de Repactuação”), no valor total de R\$ 1.950 em 03 parcelas mensais iguais e consecutivas. Não tiveram outras alterações.

As principais alterações decorrentes da quarta emissão de debêntures celebrada pela Companhia foram:

As descrições das duas séries das debêntures estão informadas no quadro a seguir:

Primeira tranche	
Data de registro	25 de abril de 2022
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	43 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	25 de novembro de 2027
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,00% “spread”
Espécie de garantia	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	490
Montante emitido	49.000

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

	Segunda tranche
Data de registro	25 de abril de 2022
Conversível em ações	Não
Repactuação programada	Não
Carência do principal	43 meses
Amortização (juros e principal)	Mensal
Datas de vencimento	28 de novembro de 2028
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 4,50% "spread"
Espécie de garantia	Ações do acionista controlador, com exceção das ações já oneradas para um terceiro
Valor nominal	100
Quantidade de títulos emitidos	810
Montante emitido	81.000

As debêntures apresentam determinados "covenants" que são exigidos trimestralmente até a data de vencimento das debêntures. Os covenants apresentam as seguintes condições:

a) Saldo de caixa da controladora + (carteira de recebíveis total x participação empreendimento imobiliário x fator You) – (passivo terreno x participação empreendimento imobiliário)/serviço de dívida deve ser igual ou superior a:

1) 1,40x durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 até a data de vencimento.

b) "Fluxo de caixa estimado dos projetos" significa o somatório de todos os valores previstos de fluxo de caixa de cada um dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia, somada ao saldo de caixa e equivalentes de caixa na data-base.

c) Razão entre o somatório da Dívida Líquida da Companhia, valor dos terrenos a pagar consolidado dividido pelo Patrimônio Líquido consolidado, em valor igual ou inferior a 0,60 (sessenta centésimos)

Os compromissos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos, com exceção do índice da condição "c" para o período findo em 30 de setembro de 2024. Embora a Cia, não tenha observado o limite da condição do índice "C", Índice Financeiro III do contrato de CRI, o descumprimento não enseja em Evento de Vencimento Antecipado de dívida, conforme determina a cláusula da Escritura da debênture, a, 6.29.2:

"6.29.2 – Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático – Tão logo tome ciência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos abaixo, a debenturista deverá promover a convocação de Assembleia de Titulares do CRI para que os titulares de CRI deliberem a respeito do vencimento antecipado de todas as debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático").

A Companhia possui contratos financeiros celebrados pelas controladas que apresentam cláusulas de vencimento antecipado, caso haja o descumprimento de covenants pela Companhia, na figura de avalista e fiadora, principalmente, cujas regras estão contidas nos instrumentos próprios. Embora os contratos de dívida das controladas tenham relação indireta com os covenants da debenture corporativa, o não atendimento do Índice Financeiro III – "índice c", disposto na Cláusula "6.29.2 – Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático", não caracteriza o *cross default* dos demais contratos celebrados pelas controladas, pois em seus instrumentos constam também parágrafos de "vencimento não automático", que necessariamente dependem de uma solicitação em Assembleia dos titulares do CRI.

Em 27 de junho de 2025 em assembleia geral dos titulares do CRI foi aprovada a concessão de *waiver* para não aplicabilidade dos covenants Índice Financeiro I, Índice de Financeiro II, Índice Financeiro III e o Índice de Garantia, com a consequente não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da Emissão, previsto no item (xvii) da Cláusula 7.3.2 do Termo de Securitização e no item (xvii) da Cláusula 6.29.2 da Escritura de Emissão, referente ao período do 1º trimestre de 2025 ao 4º trimestre de 2025, sendo que a próxima apuração ocorrerá no 1º trimestre de 2026 (data-base: 31 de março de 2026).

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi a seguinte:

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	136.434	139.087
Captações	6.840	9.464
Custos de emissão apropriados (*)	690	(462)
Juros incorridos	8.996	20.304
Pagamentos do principal	(7.069)	(11.833)
Juros capitalizados	7.894	178
Juros pagos	(8.997)	(20.304)
Saldo final	144.788	136.434

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	989.977	1.004.824
Captações	167.200	637.257
Custos de emissão apropriados (*)	965	(108)
Efeito das mudanças de participações em investidas na consolidação (a)	(226.969)	-
Juros incorridos	77.715	136.166
Juros capitalizados	22.112	8.314
Pagamento de principal	(324.005)	(660.310)
Juros pagos	(77.715)	(136.166)
Saldo final	629.272	989.977

(*) Apropriados ao resultado pelo método dos juros efetivos.

(a) Baixa de saldo decorrente de mudanças de participação que resultaram em perda de controle em investidas que deixaram de ser consolidadas no período findo em 30 de junho de 2025.

14. Terrenos a pagar

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.	25	129
Harmonia Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.395
Absol Empreendimento Imobiliário Ltda.	883	1.120
Mazda Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	-	44.346
Pinheiros H.ink Empreendimento Imobiliário S.A.	12.075	20.942
Total	12.983	67.932

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, porém são atualizados monetariamente pelos índices IGPM ou INCC, com prazo de vencimento até 2025.

(a) Baixa de saldo decorrente de mudanças de participação que resultaram em perda de controle em investidas que deixaram de ser consolidadas no período findo em 30 de junho de 2025.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas**15. Adiantamento de clientes**

Os valores da rubrica “Adiantamento de clientes” das controladas são representados por:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Valores recebidos	75.193	156.605
Permutas físicas	62.597	121.183
Permutas financeiras	95.745	58.235
Total	233.535	336.023
Circulante	154.126	204.339
Não circulante	79.409	131.684

16. Provisão para riscos processuais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a ações judiciais e processos administrativos decorrentes do curso normal de suas atividades, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e de aspectos cíveis.

Em 30 de setembro de 2025, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda no montante de R\$ 953 (R\$ 318 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$ 9.592 (R\$ 5.423 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado, que se referem majoritariamente a processos cíveis de distratos em andamento.

A movimentação da provisão para riscos no período findo em 30 de setembro de 2025 está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Trabalhista	Cível	Tributário	Total	Trabalhista	Cível	Tributário	Total
Saldo em 31/12/2024	313	5	-	318	453	4.842	128	5.423
(+) Adições	-	668	1	669	292	4.825	33	5.150
(-) Reversões	(34)	-	-	(34)	(93)	(889)	-	(982)
Saldo em 30/09/2025	423	673	1	953	652	8.778	161	9.592

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2025 a Companhia possui processos no valor aproximado de R\$ 40.825 (R\$ 26.499 em 31 de dezembro de 2024), cuja probabilidade estimada de perda é considerada possível pela Administração da Companhia, amparada pelos seus assessores jurídicos. Os processos são referentes as controladas e a Companhia foi incluída no polo passivo.

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Cível	31.768	13.359
Trabalhista	4.666	10.308
Tributário	4.391	2.832
Total	40.825	26.499

17. Imposto diferido

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
IRPJ e CSLL	5.276	10.420
PIS e Cofins	5.716	11.299
Total	10.992	21.719
Circulante	3.982	10.440
Não circulante	7.010	11.279

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

Os valores provisionados de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins são referentes ao Regime Especial de Tributação e ao lucro presumido.

18. Outras contas a pagar

O saldo de outras contas a pagar tem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Distratos a pagar	-	-	61.276	22.735
Arrendamentos a pagar (Nota Explicativa nº 18.1.)	586	1.970	1.211	2.927
Recompra de ações	3.328	9.552	3.328	9.552
Contas a pagar - Aquisição de investimentos	-	-	-	13.340
Demais obrigações	7.055	14.046	11.850	8.630
Total	10.969	25.568	77.665	57.184
Circulante	10.969	25.568	73.969	57.184
Não circulante	-	-	3.696	-

18.1 Arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.970	2.927
Adições	901	901
Pagamento de principal	(896)	(1.336)
Pagamento de juros	191	299
Baixa de Provisão	(1.580)	(1.580)
Saldo em 30 de setembro de 2025	586	1.211
Circulante	586	983
Não circulante	-	228

No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia reconheceu o montante de R\$ 349 (R\$ 1.160 em 31 de dezembro de 2024), referente a gastos relacionados ao pagamento de aluguéis de imóveis e aluguéis de curto prazo.

19. Compromissos contratuais

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Compromissos contratuais	156.456	204.359
Total	156.456	204.359

Nos exercícios de 2023 e 2024 a Companhia realizou vendas de unidades em diversos empreendimentos para fundos de investimentos por meio de Instrumento Particular de Venda e Compra com o direito da vendedora – a Companhia – de exercer a reaquisição das unidades mediante ressarcimento da parte compradora – fundos de investimentos – dentro de um prazo determinado. Nos termos das transações, durante o período em que as unidades estão em poder dos fundos, há pagamento de prêmios por parte das controladas da Companhia em virtude desta opção de recompra.

Notas Explicativas

20. Patrimônio líquido

20.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2025 o capital subscrito é de R\$ 16.000, com capital integralizado é de R\$ 9.546 (R\$ 1.000 subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024) representado por 35.070.690 ações nominativas e sem valor nominal, a composição dos acionistas está assim distribuída:

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias	%
Abrão Muszkat	19.195.253	54,73%
You Inc Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	6.157.241	17,56%
Fact Enterprise Fundo de Investimento e Participações S/A	2.392.360	6,82%
Valora Hedge Fund Fundo de Investimento	2.338.046	6,67%
Valora Imobiliário Multiestratégia	1.169.023	3,33%
David Leon Rubinsohn	2.148.849	6,13%
Renato de Vita	556.639	1,59%
Guilherme de Vita	556.639	1,59%
Bruno de Vita	556.639	1,59%
Renato Paulo de Vita	1	0,00%
Total	35.070.690	100,0%

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 23 de setembro de 2025, a Companhia aprovou o aumento de capital social da Companhia, no montante de R\$ 15.000, passando o capital social da companhia de R\$ 1.000 para R\$ 16.000 mediante a emissão de 3.507.069 (três milhões, quinhentas e sete mil e sessenta e nove) novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por um preço de emissão por ação de R\$ 4,27707581 (“Aumento de Capital”).

Todas as referidas ações ordinárias são subscritas nesta data e serão integralizadas em tranches, em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, em moeda corrente nacional, da seguinte forma (i) 1.169.023 (um milhão, cento e sessenta e nove mil e vinte e três) ações ordinárias por Valora Imobiliário Multiestratégia Premium FII – FII de Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.180.894/0001-17; e (ii) 2.338.046 (dois milhões, trezentas e trinta e oito mil e quarenta e seis mil) ações ordinárias por Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.771.692/0001-19. Considerando que o Aumento do Capital não foi realizado na proporção de participação de cada acionista no capital social da Companhia, todos os acionistas da Companhia, neste ato, renunciam expressamente ao direito de preferência na subscrição das ações ordinárias ora emitidas.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 18 de dezembro de 2019, a Companhia destinará 5% em constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social. Adicionalmente a Companhia destinará 15% do lucro líquido para os acionistas a título de dividendo mínimo obrigatório. O lucro remanescente será distribuído aos acionistas, conforme destinação deliberada pela Assembleia Geral.

20.2. (Prejuízo) por ação – Básico e diluído

O lucro líquido (prejuízo) básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade de ações em circulação durante o período, que no caso da Companhia é idêntico ao lucro líquido (prejuízo) por ação diluído.

	30/09/2025	30/09/2024
(Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(227.378)	(13.903)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	31.564	31.564
(Prejuízo) básico por ações	(7,18)	(0,44)

Notas Explicativas

20.3. Movimentação de não controladores

A movimentação da participação de não controladores nas reduções de capital e distribuições de lucro para o período findo em 30 de setembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro 2024, tem a seguinte composição:

	Não controladores	
	30/09/2025	31/12/2024
Distribuição de lucro		
YP III Real Estate Emp. e Participações Ltda.	(268)	(545)
You Intermediação Imobiliária Ltda.	-	(139)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(225)	(18.360)
CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(6.480)
Bavaro 25 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(10.750)	-
Arenal Empreendimento Imobiliário S.A.	-	(2.800)
Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(3.414)
H.INK Participações e Desenvolvimento S.A.	-	(668)
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliário S.A.	(2.000)	-
Total	(13.243)	(32.406)

	Não controladores	
	30/09/2025	31/12/2024
Redução de capital social		
Saona Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.758)	(537)
Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(3.600)
Carbon YI Empreendimento Imobiliário Ltda.	(240)	(1.188)
Total	(3.998)	(5.325)

21. Receita operacional líquida

A receita líquida dos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 tem a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receita bruta de serviços	1.284	15.672	9.124	21.313
Receita bruta de venda de imóveis	157.062	590.233	330.04	926.504
(-) Ajustes a valor presente	1.549	(1.288)	(6.857)	(8.745)
Receita de aluguel	281	842	-	-
Deduções da receita bruta				
Cancelamento de vendas	(24.389)	(68.034)	(17.163)	(40.569)
Provisão para distratos - Receita	925	(10.125)	-	-
Impostos incidentes sobre vendas	(3.336)	(13.259)	(7.219)	(19.363)
Total	133.376	514.041	307.921	879.140

Notas Explicativas

22. Custos e despesas por natureza

	Controladora			
	01/07/2025 30/09/2025	01/01/2025 30/09/2025	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/06/2024
Despesas gerais e administrativas				
Serviços de terceiros	(3.917)	(9.531)	(1.293)	(9.679)
Aluguéis e condomínios	(167)	(440)	34	(618)
Despesas com salários e encargos	(5.942)	(17.727)	(6.947)	(22.231)
Despesas de depreciações e amortizações	(325)	(1.183)	(415)	(926)
Despesas com taxas e emolumentos	(161)	(273)	(64)	(169)
Demais despesas administrativas	(620)	(2.638)	(2.112)	(3382)
Total	(11.132)	(31.792)	(10.797)	(37.005)
Despesas comerciais				
Publicidade e propaganda	(31)	(251)	(1.440)	(1.688)
Outras despesas comerciais	(90)	(62)	871	(262)
Total	(121)	(313)	(569)	(1.950)
	Consolidado			
	01/07/2025 30/09/2025	01/01/2025 30/09/2025	01/07/2024 30/09/2024	01/01/2024 30/09/2024
Custo das vendas e dos serviços prestados				
Custo das vendas e serviços				
Custo dos imóveis vendidos	(146.410)	(453.765)	(235.838)	(680.502)
Custo com juros sobre financiamento	(14.029)	(54.517)	(23.780)	(50.158)
Total	(160.439)	(508.282)	(259.618)	(730.660)
Despesas gerais e administrativas				
Serviços de terceiros	(4.804)	(14.786)	(3.501)	(20.662)
Aluguéis e condomínios	(258)	(732)	(5)	(673)
Despesas com salários e encargos	(8.466)	(25.160)	(9.632)	(30.883)
Despesas de depreciações e amortizações	(710)	(2.336)	(799)	(1.856)
Despesas com taxas e emolumentos	(226)	(421)	(140)	(446)
Provisão distrato	-	-	(246)	(1.676)
Demais despesas administrativas	(2.808)	(8.110)	(13.112)	(27.537)
Total	(17.272)	(51.545)	(27.435)	(83.733)
Despesas comerciais				
Estande de vendas	(979)	(4.818)	(1.312)	(3.792)
Despesas de depreciações e amortizações	(7.468)	(15.985)	(4.474)	(12.904)
Publicidade e propaganda	(1.700)	(9.933)	(4.709)	(16.540)
Outras despesas comerciais	(1.045)	(4.637)	(2.940)	(6.936)
Total	(11.192)	(35.373)	(13.435)	(40.172)
Outras despesas administrativas				
Condomínio e IPTU unidades concluídas	(1.999)	(4.952)	(1.595)	(3.177)
Outros Gastos com unidades concluídas	(7.611)	(27.704)	(5.300)	(17.144)
Total	(9.610)	(32.656)	(6.895)	(20.321)

Notas Explicativas

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1	5	-	108
Outras receitas financeiras	-	95	-	2
Total	1	100	-	110
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas	(7.348)	(17.396)	(5.824)	(16.409)
despesas bancárias	(47)	(70)	(11)	(21)
Outras despesas financeiras	(268)	(792)	(28)	(162)
Total	(7.663)	(18.258)	(5.863)	(16.592)
Total	(7.662)	(18.158)	(5.863)	(16.482)

	Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.331	4.462	1.866	3.215
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	649	7.273	2.180	5.190
Outras receitas financeiras	28	1.272	311	1.686
Total	2.008	13.007	4.357	10.091
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas	(11.643)	(40.586)	(18.788)	(49.137)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(624)	(3.429)	(1.214)	(4.594)
Despesas bancárias	2.290	(704)	(269)	(676)
Outras despesas financeiras	(4.226)	(7.126)	(326)	(1.328)
Total	(14.203)	(51.845)	(20.597)	(55.735)
Total	(12.195)	(38.838)	(16.240)	(45.644)

24. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 é como segue:

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Controladora	
	30/09/2025	30/09/2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(227.617)	(13.903)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	77.390	4.727
Ajustes para apuração da alíquota efetiva		
(+) Adições		
Provisões para contingências	(216)	42
Outras despesas permanentes	(9)	(9)

Notas Explicativas

	Controladora	
	30/09/2025	30/09/2024
(-) Exclusões		
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial 34%	(60.537)	8.383
Créditos fiscais não constituídos (PF/BC negativa)	(16.628)	(13.143)
Imposto de renda e contribuição social	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-

	Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato (a)	-	-	-	-
Receita financeira (b)	1.335	4.462	1.444	3.215
Receita bruta de vendas, líquida de ajuste a valor presente e distrato RET (c)	131.124	523.454	319.730	894.680
Receita bruta de serviço e aluguel (d)	5.904	17.326	12.530	27.840
Regime lucro presumido				
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	1.335	4.462	1.444	3.215
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	1.335	4.462	1.444	3.215
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% (d))	1.889	5.544	4.010	8.909
Total do imposto de renda (15%)	(484)	(1.501)	(818)	(1.819)
Total da contribuição social (9%)	(290)	(901)	(491)	(1.091)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(322)	(989)	(533)	(1.194)
Subtotal (i)	(1.096)	(3.391)	(1.842)	(4.104)
Regime Especial Tributário (RET)				
Total do imposto do renda (1,26% (c))	(1.652)	(6.596)	(4.029)	(11.273)
Total do contribuição social (0,66% (c))	(866)	(3.454)	(2.110)	(5.905)
Subtotal (ii)	(2.518)	(10.050)	(6.139)	(17.178)
Outros efeitos (iii)	(93)	(44)	4.982	3.773
Despesas de imposto de renda e contribuição social (i)+(ii)+(iii)	(3.707)	(13.484)	(6.805)	(17.509)

25. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando esta for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	
Ativos financeiros					
					Valor justo por meio
Caixa e equivalentes de caixa	107	1.752	81.653	147.426	do resultado
Contas a receber de clientes	128	2.399	456.728	725.045	Custo amortizado
Partes relacionadas	43.048	37.973	79.169	100.812	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	2.860	1.108	78.505	60.198	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	144.789	136.434	708.743	989.977	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	-	16.168	67.932	Custo amortizado
Partes relacionadas	196.712	172.581	37.229	87.582	Custo amortizado

O nível de hierarquia do valor justo por meio do resultado dos ativos da Companhia está enquadrado no nível 1, conforme CPC 48 – Instrumentos financeiros.

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2025, 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 dois 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 adiante demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

25.1. Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez é o risco de a Companhia e suas controladas não poderem liquidar seus passivos financeiros quando vencerem. A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez através de acompanhamento contínuo dos fluxos de caixas da controladora e suas controladas. Mantém linhas de crédito bancárias adequadas para suas operações com diversas instituições, como também acesso a mercado de capitais.

25.2. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas que pertencem à Companhia possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas**25.3. Gestão do risco de inflação**

A Companhia e suas controladas não estão expostas ao risco da taxa de inflação sobre seus ativos e passivos, uma vez que atualizam o saldo de contas a receber pelo INCC até a entrega das chaves.

25.4. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

Valor contábil	Notas	Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	3	81.653	147.426
Contas a receber	4	456.728	725.045
Total		538.381	872.471

25.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, caso a retomada da economia seja mais lenta que o previsto, e a instabilidade política devido aos novos acontecimentos da operação lava jato e outra em andamento;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis de acordo com a inflação, conforme atualmente permitido;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando os aumentos dos custos de construção ou de rescisão dos contratos de venda;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. Observando que as últimas medidas tomadas foram no âmbito de mitigar este risco e dar mais liquidez ao SFH.

25.6. Gestão de risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir suas obrigações, ocasionando perdas financeiras à Companhia e a suas controladas. As vendas têm como garantias os próprios imóveis.

A Companhia possui um comitê de crédito, onde todas as propostas são analisadas com base em métricas de crédito e capacidade de pagamento. Uma das métricas para mitigar tal risco a Companhia é a limitação da quantidade de venda de unidades autônomas para o mesmo cadastro de Pessoa Física.

Valor contábil	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber de clientes – Nota Explicativa nº 4	456.728	725.045

25.7. Gestão de risco à exposição de taxa de juros

Tendo em vista a inexistência de operações de capital de giro na Companhia e em suas controladas e o fato de as operações de financiamento de construção serem contratadas com juros fixos mais Taxa Referencial (TR), o único risco inerente a esse passivo surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessa taxa (TR).

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

A Companhia possui debêntures atreladas a uma taxa média CDI + 4,32% e o risco inerente a esse passivo surge da possibilidade de existirem flutuações nessa taxa (CDI).

Os valores de mercado dessas operações não diferem, substancialmente, daqueles registrados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, não há contratos vigentes relativos às operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

Em 30 de setembro de 2025, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados decréscimos (ativo) ou acréscimos (passivo) de 25% (cenário II) e 50% (cenário III) às taxas de juros em relação ao cenário I (cenário provável), utilizando-se 13,32% de CDI, 5,17% de IPCA, 7,70% + TR de POUP e 1,70% de TR sobre os saldos de debêntures, empréstimos e financiamentos e caixa e equivalentes de caixa:

Operação aumento de risco	Posição em 30/09/2025	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo					
Caixa e equivalentes	81.653	CDI	13,32%	9,99%	6,66%
Receita financeira projetada	-	-	10.876	8.157	5.438
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	23.562	TR	1,70%	2,13%	2,55%
Despesa financeira projetada	-	-	401	501	601
Debêntures	135.270	CDI	13,32%	16,65%	19,98%
Despesa financeira projetada	-	-	18.018	22.522	27.027
Empréstimos e financiamentos	372.450	CDI	13,32%	16,65%	19,98%
Despesa financeira projetada	-	-	49.610	62.013	74.416
Empréstimos e financiamentos	71.099	POUP	7,70%	9,63%	11,55%
Despesa financeira projetada	-	-	5.475	6.843	8.212
Empréstimos e financiamentos	26.891	IPCA	5,17%	6,46%	7,76%
Despesa financeira projetada	-	-	1.390	1.738	2.085

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPeloCDI.do?method=corrigirPeloCDI>

26. Transações que não envolvem caixa

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa, relativamente a:

	Controladora 30/09/2025
Reversão de saldo de SCP (Ativo) em virtude da venda da participação	(5.735)
Caixa aplicado nas operações	(5.735)
Reversão de saldo de SCP (Passivo) em virtude da venda da participação	(4.988)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades de investimento	(4.988)

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

Perda de controle de determinadas SPEs, que resultaram em perda de controle em investidas que deixaram de ser consolidadas, resultando na reversão dos montantes conforme a seguir:

	Consolidado 30/09/2025
Imposto de recolhimento diferido	2.715
Contas a receber de clientes	(180.366)
Estoque de imóveis a comercializar	(335.405)
Impostos a recuperar	(663)
Partes relacionadas/reversão de saldo de SCP (Ativo) em virtude da venda da participação	(23.594)
Outros créditos	(3)
Despesas antecipadas	(6.571)
Adiantamentos diversos	(212)
Fornecedores	10.898
Terrenos a pagar	40.817
Impostos, taxas e contribuições a recolher	4.106
Adiantamentos de clientes	58.961
Outras contas a pagar	1.026
Caixa aplicado nas operações	(428.291)
Movimentações no capital de controladas	120.532
Partes relacionadas/reversão de saldo de SCP (Passivo) em virtude da venda da participação	49.348
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(2.829)
Efeito das mudanças de participações em investidas no equivalente de caixa	(5.043)
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades de investimento	162.008
Pagamento de empréstimos e financiamentos	226.969
Compromissos contratuais	43.767
Caixa líquido gerado e aplicado nas atividades de financiamento	270.736

27. Informações por segmento

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

A Companhia atualmente tem em seu portfólio um empreendimento de caráter “mixed use”, qual seja, unidades residenciais e comerciais em uma mesma torre. Apesar de as unidades desse empreendimento serem de segmentos diferentes, a Administração da Companhia gerencia o empreendimento como um todo, tratando de forma diferenciada o financiamento à produção, o qual possui taxas e incidência de tributos diferenciados para o financiamento de cada segmento.

Adicionalmente, a Companhia tem um empreendimento de unidades autônomas voltadas ao setor hoteleiro e um empreendimento de conjuntos comerciais. As unidades comerciais do empreendimento “mixed use”, do empreendimento hoteleiro e dos conjuntos comerciais serão representadas sob a rubrica “Comercial”, conforme segregação a seguir.

27.1. Principais rubricas de resultado, por segmento

	Consolidado Comercial			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receita líquida	274	814	-	6.757
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-	-	-	(4.717)
Lucro bruto	274	814	-	2.040

Notas Explicativas

	Consolidado Residencial			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2024
Receita líquida	133.102	513.227	305.883	872.384
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(160.439)	(508.282)	(3.315)	(725.943)
Lucro bruto	(27.337)	4.945	302.568	146.441

27.2. Principais ativos e passivos, por segmento

	Comercial		Residencial	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/06/2024
Ativos				
Contas a receber de clientes	-	350	468.286	704.227
Imóveis a comercializar	-	19.817	492.283	949.194
Passivos				
Adiantamento de clientes	-	-	233.535	326.849

28. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes coberturas de seguros em 30 de setembro de 2025:

	R\$
Obras - Responsabilidade civil e engenharia	1.611.400
Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores	3.800
Ativo imobilizado - Riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	7.430
Estande de vendas - Riscos nomeados (incêndio, vendaval e outros)	25.445
Seguro de vida	4.116

As vigências dos seguros de estande de vendas seguem o cronograma estabelecido pela Companhia quanto ao tempo de abertura para visitação.

Já as vigências dos seguros de obra, seguem o cronograma estabelecido pela Companhia quanto ao prazo, para a sua finalização.

Adicionalmente, as vigências dos seguros do ativo imobilizado têm o prazo de vigência em 20 de outubro de 2025.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das informações contábeis intermediárias, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

29. Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos nas Políticas Contábeis da Nota Explicativa n  2.8.1 das informações contábeis individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas

As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	30/09/2025	30/09/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.693.145	2.681.358
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	957.890	1.834.947
Distratos - Receitas estornadas	(42.495)	(14.029)
Total	915.395	1.820.918
Receita de vendas a apropriar (a-b)	777.750	860.440
(ii) Receita indenização por distratos	8.499	2.806
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	-
(iv) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	-	-
Ajustes em contas a receber de clientes	-	-
Receita por indenização por distratos	(8.499)	(2.806)
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-
Total	(8.499)	(2.806)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.331.115	2.079.867
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(702.445)	(1.375.229)
Encargos financeiros apropriados	(39.506)	(50.158)
(c) Distratos - Custos de construção	(21.248)	(7.015)
Distratos - Encargos financeiros	-	-
Total	(763.198)	(1.432.402)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	567.917	647.465
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	446.311	779.874
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(256.365)	(436.171)
Encargos financeiros apropriados	(14.751)	(23.462)
Total	(271.116)	(459.633)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	175.195	320.242

A receita de vendas contratadas não considera o ajuste a valor presente.

30. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
You Inc Incorporadora e Participações S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da You Inc Incorporadora e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias

individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes examinados e revisados por outro auditor independente

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados e revisados por outro auditor independente, cujos relatórios sobre a auditoria e sobre a revisão foram, respectivamente, emitidos sem modificação em 31 de março de 2025 e em 02 de dezembro de 2024.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO**

Os membros do Comitê de Auditoria Não Estatutário da You Inc Incorporadora e Participações S.A., no período de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.2 alínea (e) do seu Regimento Interno do Comitê de Auditoria, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo/SP, 19 de novembro de 2025.

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

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISOS V E VI DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 30 de setembro de 2025 e 2024.

São Paulo, 19 de novembro 2025.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

FELIPE DANTAS ROCHA COELHO
Diretor Financeiro (CFO) e de Relações com Investidor (DRI)

MAURICIO DUARTE BELO
Diretor de Operações (COO)

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

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISOS V E VI DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.284.204/0001-18, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas aos períodos encerrados em 30 de setembro de 2025 e 2024.

São Paulo, 19 de novembro 2025.

ABRÃO MUSZKAT
Diretor Presidente

FELIPE DANTAS ROCHA COELHO
Diretor Financeiro (CFO) e de Relações com Investidor (DRI)

MAURICIO DUARTE BELO
Diretor de Operações (COO)