

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários  
S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2023

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado abrangente

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa - método indireto

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

# Relatório de *resultados*

**4T23**

**INC**  
EMPREENDIMENTOS

  
FELICITA  
EMPREENDIMENTOS

Juiz de Fora, 13 de março de 2024 – A INTER Construtora e Incorporadora S.A. (atualmente denominada INC Empreendimentos Imobiliários S.A.), B3: BOVESPA MAIS – INNT3, que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Minha Casa Minha Vida) bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), divulga hoje seus resultados de 2023. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pela International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos.

## Destaques

**Recorde histórico de lançamento**  
**1 Bilhão de VGV Lançado**

**Recorde histórico de vendas**  
**Meio Bilhão** de reais

**Redução da dívida líquida**

**18%**

**Retomada Operacional**

**Margem Bruta acima de 32%**

**Landbank**

**R\$ 3,4 Bilhões de VGV (100% esteira nova)**

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

E-mail: [ri@meuinc.com.br](mailto:ri@meuinc.com.br)

Site: [ri.meuinc.com.br](http://ri.meuinc.com.br)

Ednilson de Oliveira Almeida

Bruno Panissoli Capute

André Luiz Martins Penido Coelho

Flavio de Almeida Vale



\*Esse material está sendo apresentado em (R\$ mil)

## Nosso DNA

### MISSÃO

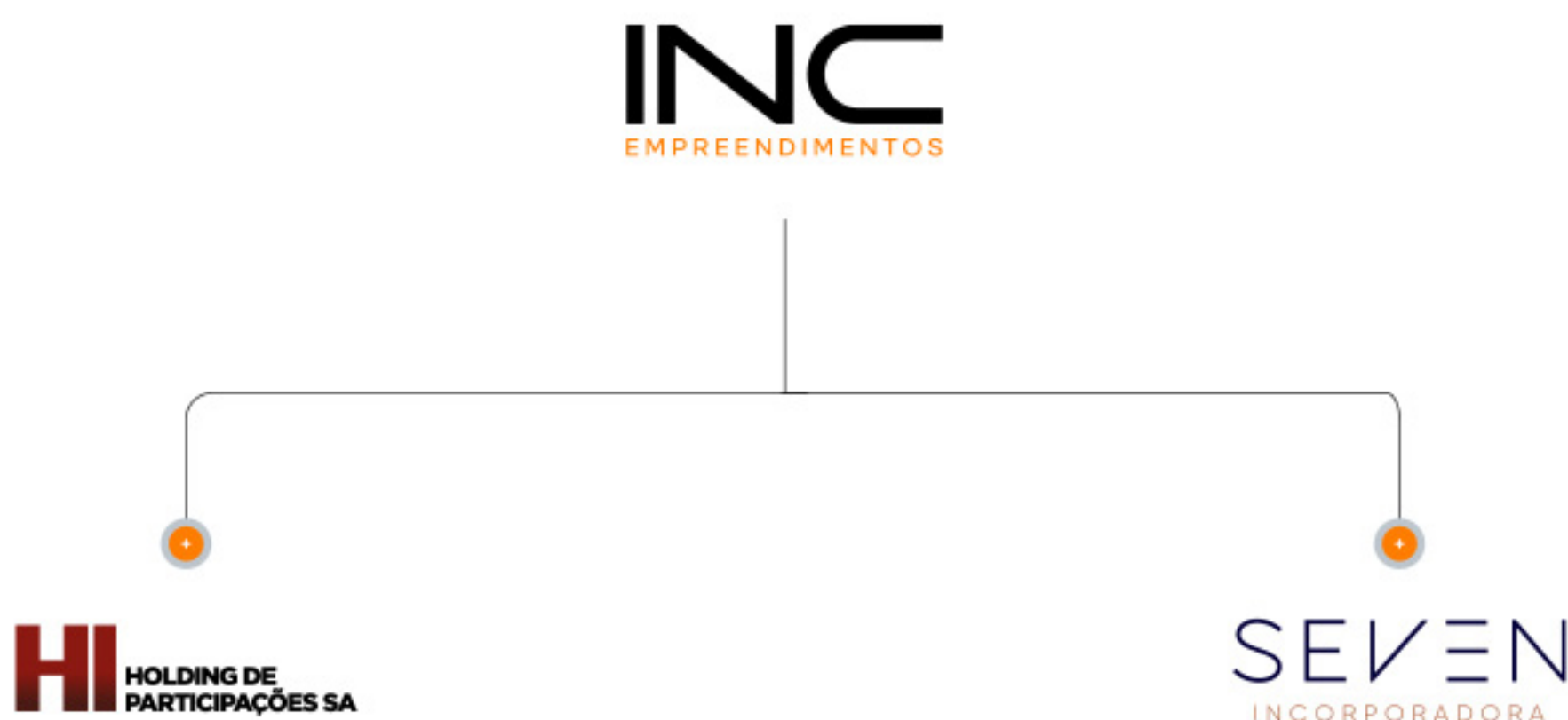
Desenvolver e construir habitação com a melhor relação **custo benefício**

### VISÃO

Estar entre as **10 maiores** construtoras do Brasil

### VALORES

Ética, transparência, sustentabilidade, simplicidade, disciplina e **agilidade**

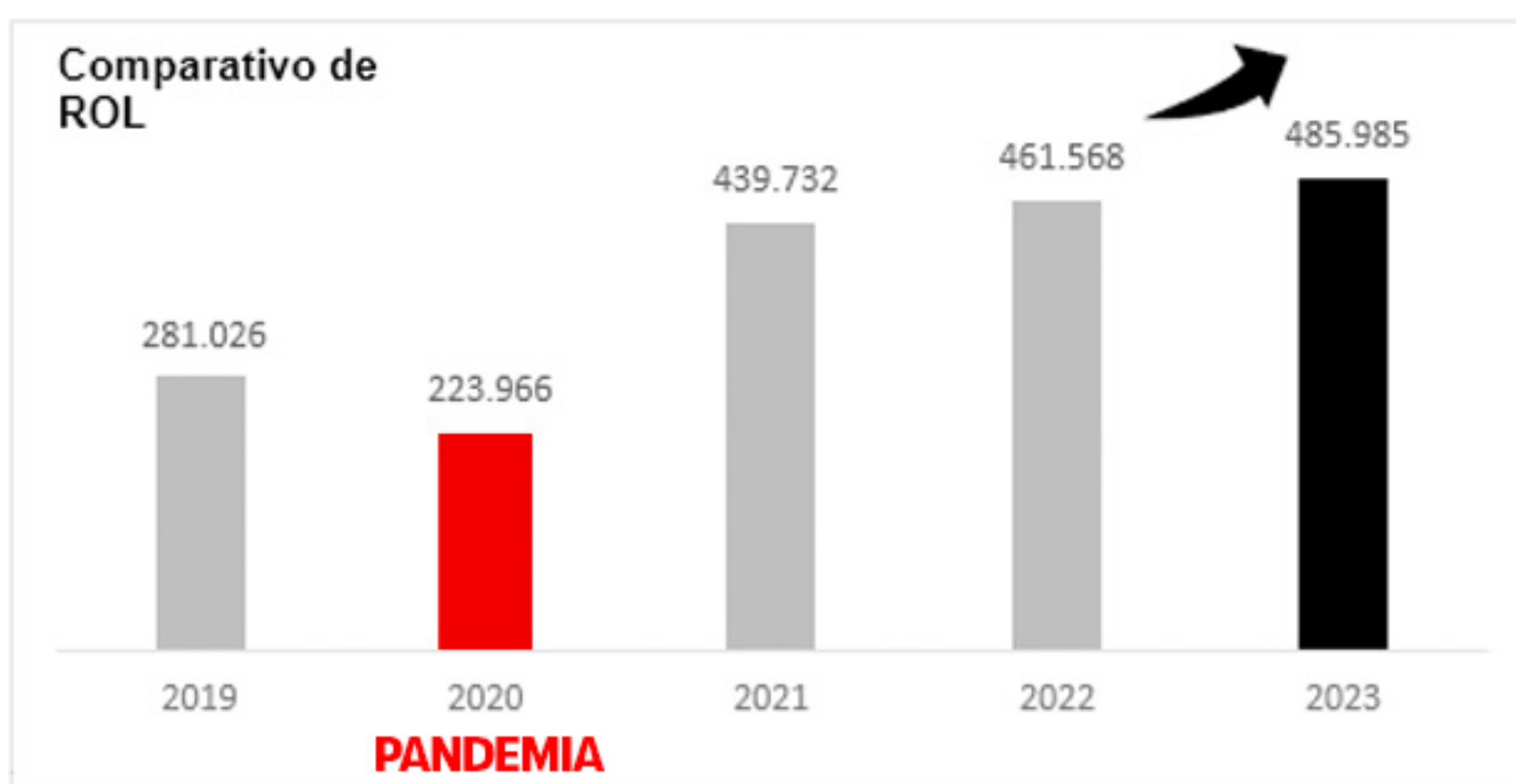


O ano de 2023 foi marcado pela evolução da marca da Inter Construtora, agora passamos a nos chamar **INC Empreendimentos**. Em março de 2023, terminamos as obras do primeiro empreendimento construído por outra marca do grupo, a Seven Incorporadora, criada para construção de empreendimentos de médio padrão e que faz parte do Grupo Inter. Em maio de 2023, a Companhia lançou mais um empreendimento da Seven Incorporadora.

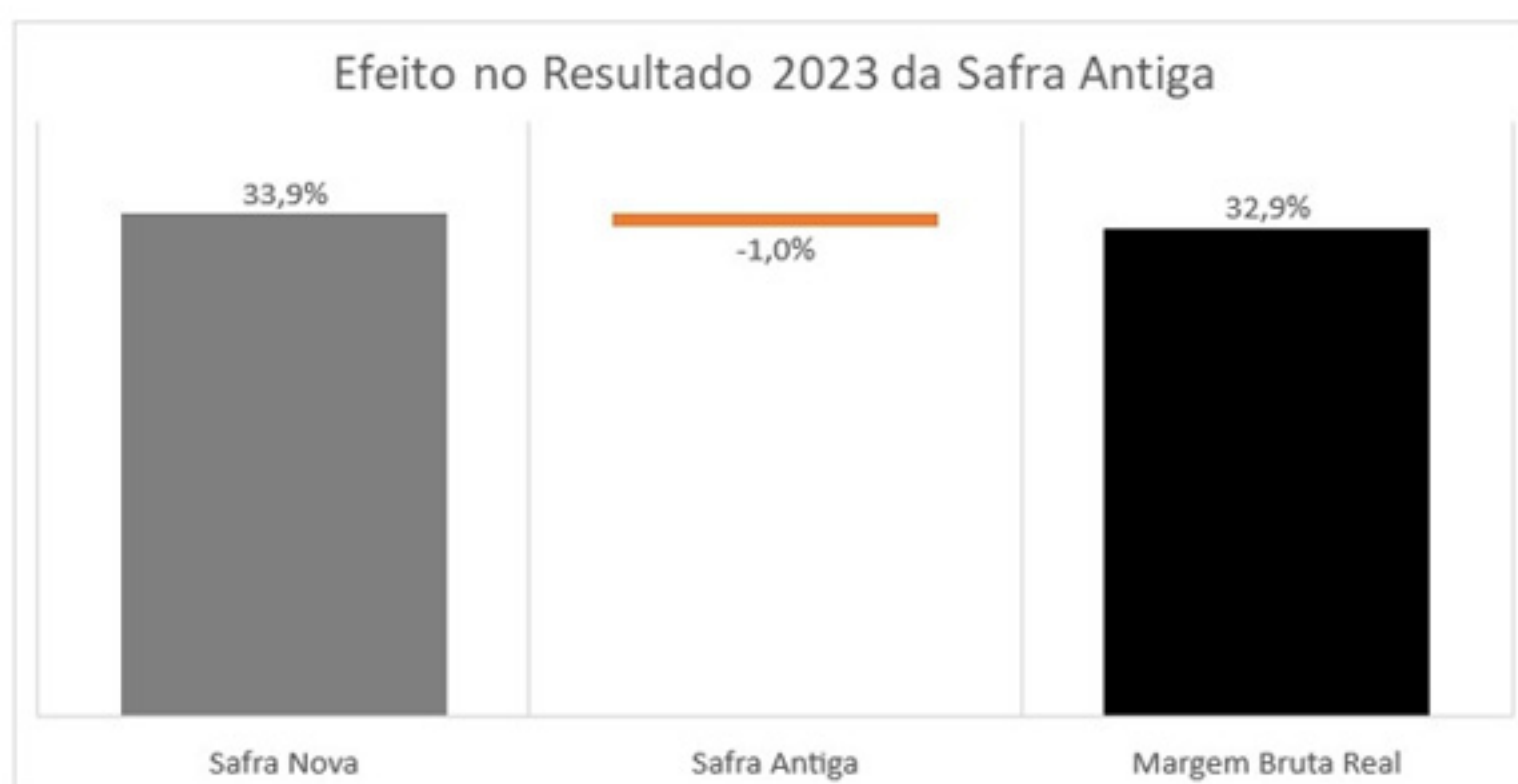
## Mensagem da Administração

No exercício de 2023 a Companhia vem se destacando pelo seu desempenho comercial, batemos recordes de venda em um único exercício, com R\$ 524 mil (quinhentos e vinte e quatro mil) de vendas, contando com uma alta performance no 4T23. Outro ponto positivo está atrelado ao nosso recorde histórico de VGV lançado, onde a Companhia superou a marca de **1 Bilhão em lançamentos**.

Nosso ROL (Receita Operacional Líquida) vem crescendo de forma recorrente, exceto 2020 (ano da pandemia) e acreditamos que 2024 será um ano de mais um recorde histórico.



Com a eminência do fim dos efeitos da safra antiga no nosso resultado, conseguimos vislumbrar a retomada de nossas margens operacionais. Acreditamos que a continuidade de nossos esforços para melhoria das margens continuará contribuindo positivamente em nossa lucratividade.



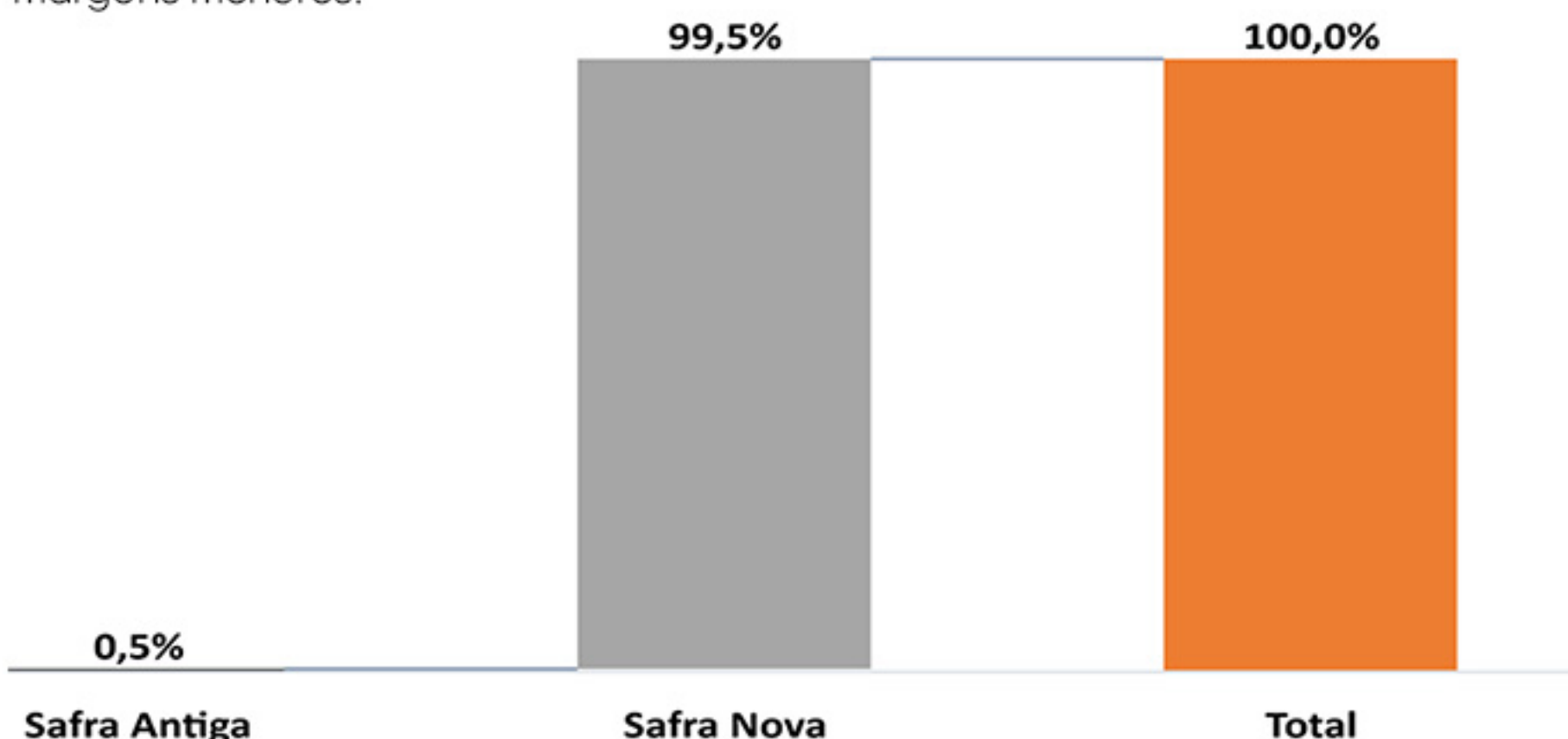
## Custo do imóvel e Margem Bruta

O impacto dos produtos antigos vem sendo mitigado com o passar do tempo, hoje a representatividade dessa margem negativa impacta menos no resultado da Companhia nesse exercício do que no decorrer de 2021 e 2022.

A Safra antiga, por estar em fase final de construção, demonstrou margens brutas muito aquém do esperado. Entretanto, a Safra Nova tem demonstrado alta performance operacional, com margens brutas acima de 30%. Importante ressaltar que a contribuição negativa dessa Safra antiga, conforme já detalhado anteriormente, causou impacto negativo próximo a 1% na margem bruta de 2023. Nossa expectativa é de que ainda em 2024, finalizemos esses impactos negativos.

## Estoque

Demonstrando claramente que nossas projeções de boas margens estão coerentes, a Companhia está muito próxima de limpar seu estoque de produtos antigos, cujos orçamentos não tinham previsão para alta da inflação e aumento dos juros, conseqüentemente possuem margens mais achatadas e prejudicam o resultado da Companhia. Apenas 0,5% do nosso estoque é inerente aos empreendimentos com margens menores.

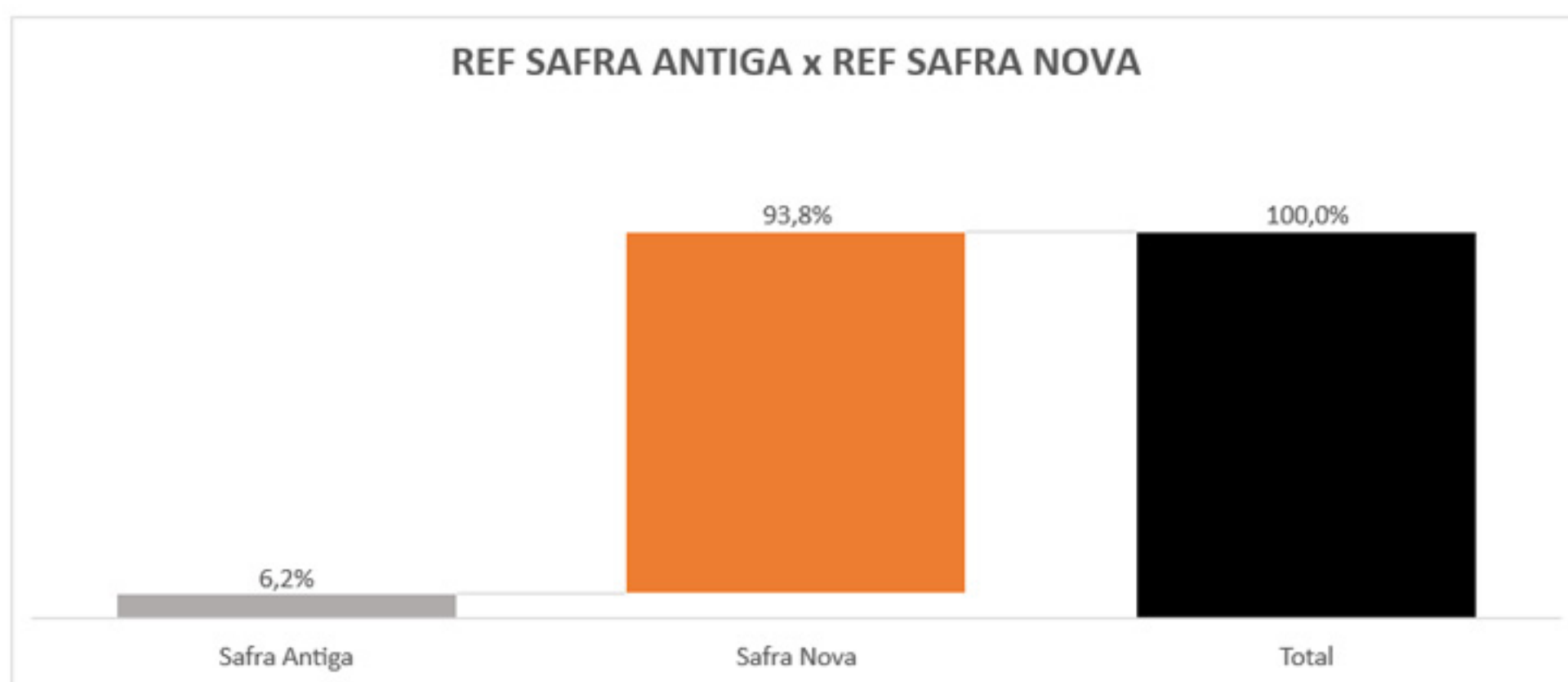


No 4T23, apresentamos 2.408 unidades em estoque, número 14% maior em relação ao 3T23, com o ticket médio 8% maior que o apresentado no mesmo período. Hoje nosso ticket médio praticado é R\$224.000, 17% superior em relação ao ano de 2022.

	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
VGv estoque	550.072	445.028	24 % ▲	296.874	85 % ▲	517.901	296.874	74 % ▲
Número de unidades	2.408	2.104	14 % ▲	1.543	56 % ▲	2.408	1.543	56 % ▲
Ticket médio	228.435	211.515	8 % ▲	192.400	19 % ▲	215.075	192.400	12 % ▲

## Receitas a Apropriar - REF

O 4T23 ratificou o nosso entendimento de que a REF (Receita de Exercícios Futuros) da Companhia está cada vez menos comprometida pela safra antiga, a representatividade que comprometerá nossos resultados futuros está próxima de 6,2% sobre a REF total, o que vem contribuindo de forma significativa para melhoria de nossas margens. Há incremento contínuo na nossa esteira de novos produtos, o que já está refletindo positivamente em nossas projeções de resultados futuros. A expectativa por margens melhores fica evidente quando comparamos as REFs dos empreendimentos antigos e novos de nosso backlog atual.



(em R\$ mil)	4T23	3T23	Variação 4T23 x 3T23	4T22	Variação 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receitas a apropriar	198.720	191.000	4 % ▲	138.783	43 % ▲	198.720	138.783	43 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)	39,3%	38,7%	0,0 p.p. ▲	39,9%	0,5 p.p. ▼	39,3%	39,9%	0,0 p.p. ▼

O resultado a apropriar e a margem do resultado a apropriar não consideram os efeitos de impostos incidentes sobre o faturamento e eventuais provisões para risco de crédito.



## Lançamentos

Em 2023 a Companhia lançou 4.384 unidades, com VGV de lançamento de R\$1.001.460 mil seguindo nossa renovação de esteira para o ano de 2024. A Companhia segue confiante na estratégia de lançar produtos enquadrados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

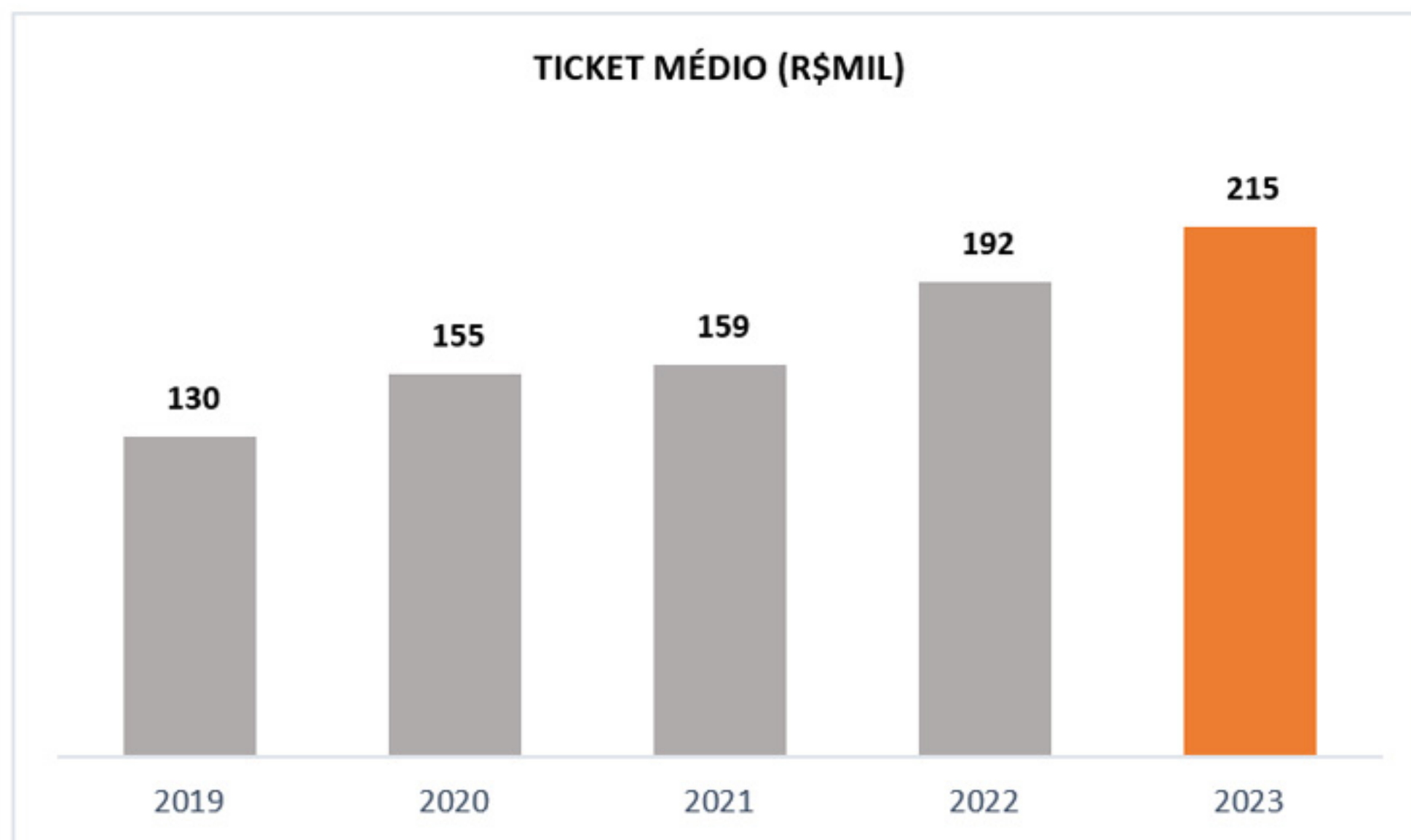
(em R\$ mil)	4T23		Variação		4T22		Variação		2023	2022	Var. 2023 x 2022
	4T23	3T23	4T23 x 3T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022				
Número de empreendimentos	6	2	200 % ▲	1	500 % ▲	10	6	67 % ▲			
VGV Lançado	204.070	530.061	62 % ▼	49.232	315 % ▲	1.001.460	358.279	180 % ▲			
Unidades lançadas	1.089	1.757	38 % ▼	160	581 % ▲	4.384	1.601	174 % ▲			
Ticket médio (em R\$)	229.550	273.547	16 % ▼	186.921	23 % ▲	228.435	223.784	2 % ▲			

Pipeline de produtos com amplo espaço, boa localização e ótima infraestrutura, o que permite aumentar nosso ticket médio e combater o aumento da inflação, a alta dos juros.



## Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 4T23 nossa boa performance comercial, o VSO da Companhia se manteve em linha com os principais players do mercado, e mantivemos nossa progressão contínua e gradativa do aumento nos Tickets Médios em decorrência de nossa safra nova.



A Companhia vendeu 597 unidades líquidas no 4T23, refletindo um aumento de 30% em relação ao 3T23, o ticket médio de vendas alcançou R\$224 mil, 6% superior ao 3T23 e 17% superior ao ano 2022. Com VSO de 20%, aumento de 1,9 p.p comparados com o trimestre anterior.

Em R\$ mil	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas brutas (em R\$ mil)	144.059	109.906	31 % ▲	106.021	36 % ▲	449.097	464.570	3 % ▼
Distratos	10.046	(12.397)	181 % ▼	(30.600)	133 % ▼	(17.620)	(76.928)	77 % ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	134.013	97.509	37 % ▲	75.421	78 % ▲	411.384	387.642	6 % ▲
Unidades vendidas	597	461	30 % ▲	574	4 % ▲	1.913	2.174	12 % ▼
Ticket médio (em R\$)	224.477	211.515	6 % ▲	192.400	17 % ▲	214.232	192.400	11 % ▲
Estoque	2.408	2.104	14 % ▲	1.543	56 % ▲	2.408	1.543	56 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)*	19,9%	18,0%	1,9 p.p. ▲	24,3%	4,4 p.p. ▼	44,3%	58,5%	14,2 p.p. ▼

## Receita Operacional

No 4T23 mantivemos nosso patamar de Receita Operacional, seguindo com nosso planejamento estratégico do ano. Crescimento de 15% quando comparado ao 3T23 e também um aumento de 5% comparado ao ano de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receitas de vendas de imóveis	141.891	123.092	15 % ▲	53.163	167 % ▲	547.189	521.443	5 % ▲
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-		30	100 % ▼	-	-	-
Impostos sobre vendas	(1.295)	(2.815)	54 % ▼	(1.651)	22 % ▼	(9.487)	(10.399)	9 % ▼
Distratos	(12.264)	(12.961)	5 % ▼	(13.039)	6 % ▼	(42.865)	(53.300)	20 % ▼
Provisão para risco de crédito	-	1.185	100 % ▼	1.587	100 % ▼	158	2.733	94 % ▼
Ajuste a valor presente	(1.299)	(1.083)	20 % ▲	4.456	129 % ▼	(5.954)	(3.424)	74 % ▲
Provisão Para Distratos	(440)	90	589 % ▼	7.289	106 % ▼	(3.056)	7.041	143 % ▼
Descontos concedidos	-	-		-		-	(2.526)	100 % ▼
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>126.593</b>	<b>107.508</b>	<b>18 % ▲</b>	<b>51.835</b>	<b>144 % ▲</b>	<b>485.985</b>	<b>461.568</b>	<b>5 % ▲</b>

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado\* de 2023 foi 87% superior quando comparado ao exercício de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Lucro Líquido	15.609	8.182	91 % ▲	13.789	13 % ▲	46.001	63.790	28 % ▼
(+) Imposto de renda e Contribuição social	(3.530)	2.065	271 % ▼	772	557 % ▼	2.677	8.491	68 % ▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	17.277	293	5.797 % ▲	(6.202)	379 % ▼	22.109	2.689	722 % ▲
(+) Juros capitalizados	(9.187)	5.906	256 % ▼	3.355	374 % ▼	7.722	10.041	23 % ▼
(+) Depreciação	2.624	1.887	39 % ▲	742	254 % ▲	4.511	2.030	122 % ▲
<b>EBITDA Ajustado*</b>	<b>23.930</b>	<b>29.336</b>	<b>18 % ▼</b>	<b>(23.220)</b>	<b>203 % ▼</b>	<b>87.531</b>	<b>46.853</b>	<b>87 % ▲</b>
Receita Operacional Líquida (ROL)	126.607	107.508	18 % ▲	51.835	144 % ▲	485.985	461.568	5 % ▲
Margem EBITDA ajustada* (%)	18,9%	27,3%	8,4 p.p. ▼	-44,8%	63,7 p.p. ▲	18,0%	10,2%	7,9 p.p. ▲

\*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

## Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto ajustado\* de 2023 foi 42% superior ao exercício de 2022. A margem bruta ajustada\* de 2023 foi de 35,4%, 9% superior ao exercício de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Lucro (prejuízo) bruto	53.962	31.847	69 % ▲	5.475	886 % ▲	159.826	108.987	47 % ▲
Margem bruta %	42,6%	29,6%	13,0 p.p. ▲	10,6%	32,1 p.p. ▲	32,9%	23,6%	9,3 p.p. ▲
(-) custos financeiros	(6.563)	16.909	139 % ▼	4.097	260 % ▼	(19.307)	12.071	260 % ▼
Lucro bruto ajustado*	47.399	48.756	3 % ▼	9.572	395 % ▲	172.059	121.058	42 % ▲
Margem bruta ajustada %	37,4%	45,4%	7,9 p.p. ▼	18,5%	19,0 p.p. ▲	35,4%	26,2%	9,2 p.p. ▲

\* Resultado sem o impacto dos juros capitalizados ao custo dos imóveis vendidos.

## Lucro Líquido

No 4T23, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$15.609 mil, aumento de 91% quando comparado ao 3T23.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Lucro Líquido	15.609	8.182	91 % ▲	13.789	13,2 % ▲	46.001	63.790	28 % ▼
Margem Líquida (%)	12,3%	7,6%	4,7 p.p. ▲	26,6%	14,3 p.p. ▼	9,5%	13,8%	32 % ▼

## Despesas Comerciais e G&A (SG&A)

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas Brutas	144.059	109.906	31 % ▲	106.021	36 % ▲	449.097	464.570	3 % ▼
Vendas Líquidas	134.013	97.509	37 % ▲	75.421	78 % ▲	411.384	387.642	6 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	126.607	107.508	18 % ▲	51.835	144 % ▲	485.985	461.568	5 % ▲
Despesas Comerciais	(14.232)	(11.309)	26 % ▲	(12.077)	18 % ▲	(49.411)	(47.764)	3 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.623)	(8.327)	4 % ▲	(15.774)	45 % ▼	(32.954)	(29.874)	10 % ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(22.855)	(19.636)	16 % ▲	(27.851)	18 % ▼	(82.365)	(77.637)	6 % ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	9,9%	10,3%	0,4 p.p. ▼	11,4%	1,5 p.p. ▼	11,00%	10,28%	0,7 p.p. ▲
Despesas G&A / ROL (%)	6,8%	7,7%	0,9 p.p. ▼	30,4%	23,6 p.p. ▼	6,8%	6,5%	0,3 p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	18,1%	18,3%	0,2 p.p. ▼	53,7%	35,7 p.p. ▼	16,9%	16,8%	0,1 p.p. ▲

## Unidades contratadas, repassadas e entregues

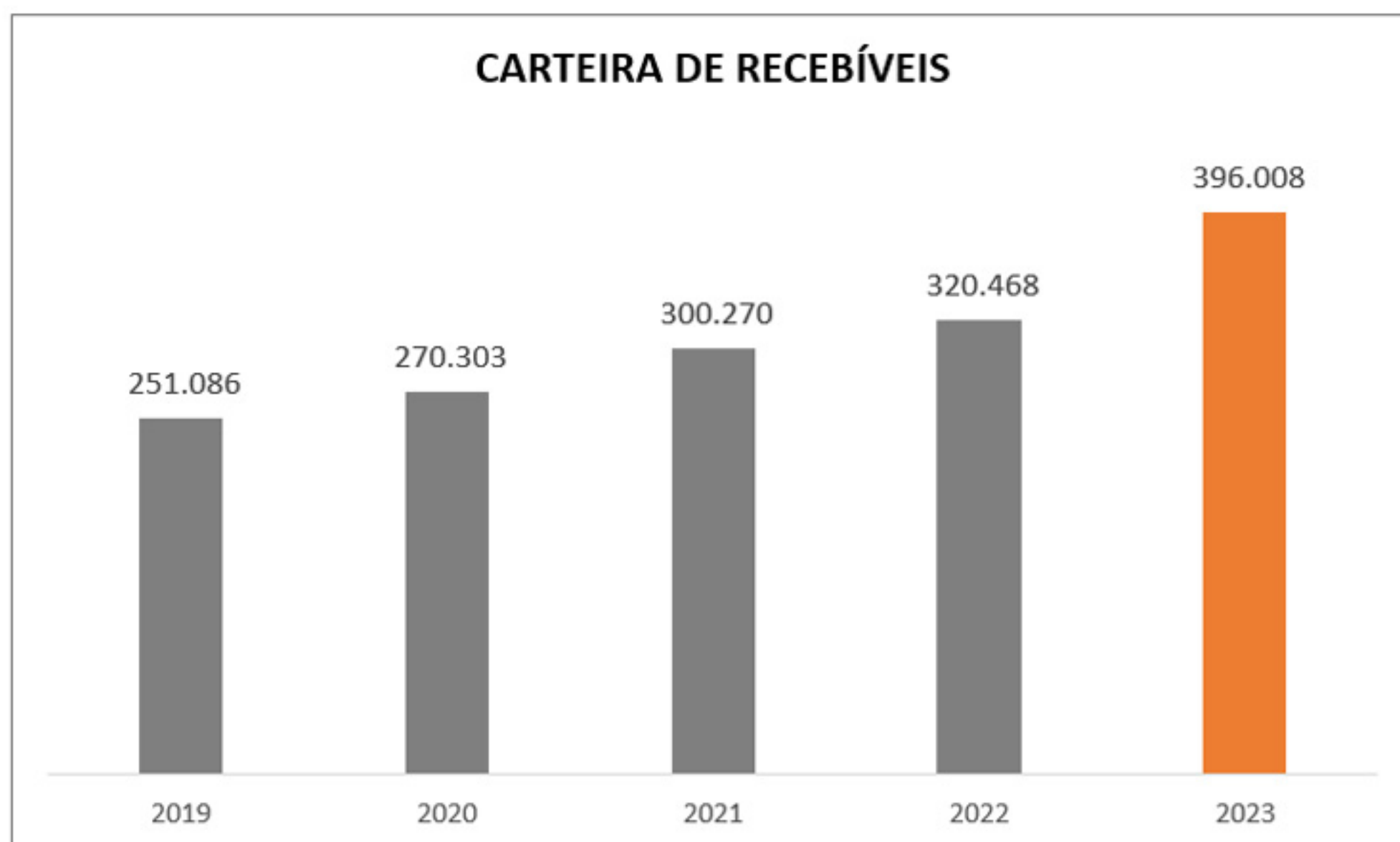
No 4T23 a Companhia contratou 1.003 novas unidades aumento de 109% comparado com o trimestre anterior.

Em R\$ mil	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Unidades contratadas	1.003	480	109 % ▲	921	9 % ▲	1.643	2.977	45 % ▼
VGV contratado	318.122	125.116	154 % ▲	179.251	77 % ▲	492.326	534.107	8 % ▼
Unidades repassadas	214	376	43 % ▼	635	66 % ▼	1.207	2.262	47 % ▼
VGV repassado	53.966	65.806	27 % ▲	99.120	46 % ▼	222.407	338.166	34 % ▼
Unidades entregues	344	960	118 % ▲	1.080	68 % ▼	1.744	2.692	35 % ▼

## Carteira de recebíveis

A alta performance histórica de vendas, atrelada à PMR (Prazo Médio de Recebimento) de aproximadamente 60 meses faz com que a carteira de recebíveis venha aumentando de forma recorrente. Os valores a receber do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) são recebíveis ligados aos repasses com instituições financeiras, e conforme evolução de obra os valores são creditados para a Companhia. Os valores inerentes a Pró Soluto são recebíveis pertinentes ao financiamento próprio feito pela Companhia aos seus clientes.

A Companhia provisiona possibilidade de perda para todos os agings de sua carteira, inclusive para a parcelas a vencer. No que tange as parcelas vencidas, utilizamos nossos controles históricos para análise da recuperabilidade de cada cliente inadimplente. Com base na performance de recuperação são provisionados percentuais específicos para cada aging.



## Landbank

A Companhia trabalhou firme para combater o cenário macroeconômico e as pressões inflacionárias, o que nos fez refletir sobre a viabilidade de vários projetos de nosso landbank. Vários cenários com diferentes produtos e métodos construtivos foram simulados, desde 2022, olhando para número de unidades habitacionais, tivemos uma retração de 23% se comparado ao 3T23. Por outro lado, essa redução está em consonância com nossa premissa de lançar produtos com boa performance operacional e consequente geração de caixa e lucro.

A Companhia conta com terrenos nos estados de Minas Gerais e São Paulo e tem como estratégia para os próximos anos se consolidar ainda mais nas mesmas praças que atua, especialmente na Zona da Mata, região onde a INC Empreendimentos iniciou suas atividades no Mercado Imobiliário, Triângulo Mineiro e Interior de São Paulo.

O Landbank da Companhia ao final do 4T23 é da ordem de R\$ 3,4 bilhões de reais, mantendo assim os mesmo parâmetros do trimestre anterior e uma redução de 18% comparada ao ano de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x2022
Número de empreendimentos	44	44		44		44	44	
Landbank (em R\$ mil)	3.488.028	3.472.075	0 % ▲	4.250.376	18 % ▼	3.488.028	4.250.376	18 % ▼
Unidades	17.845	18.337	3 % ▼	23.252	23 % ▼	17.845	23.252	23 % ▼
Unidades por projeto	406	417	3 % ▼	528	23 % ▼	406	528	23 % ▼
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	71,4%	74,0%	3 % ▼	64,3%	7,1 p.p. ▲	71,4%	64,3%	7,1 p.p. ▲
Permuta unidades	28,6%	26,0%	10 % ▲	35,7%	7,1 p.p. ▼	28,6%	35,7%	7,1 p.p. ▼

Este volume é suficiente para 5 anos de lançamentos. Em função da forte pressão de custo ocorrida nos períodos anteriores, continuamos prudentes na aquisição de terrenos e na manutenção do Landbank.

## Mercado de Atuação

Nosso novo portfólio está focado no mercado econômico, grupos 2 e 3 do programa Minha Casa Minha Vida, com ênfase no grupo 3, bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com atuação geográfica nos Estados de Minas Gerais e São Paulo os quais concentram cerca de 30% do déficit habitacional brasileiro. Buscamos entender profundamente as cidades onde atuamos, para que possamos ser a referência local de qualidade e de melhor custo-benefício.

# Resultados 4T23

	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
<b>VGV Lançado</b>	204.070	530.061	62 % ▼	79.810	156 % ▲	1.001.460	358.279	180 % ▲
Vendas brutas	144.059	109.906	31 % ▲	106.021	36 % ▲	449.097	464.570	3 % ▼
Vendas Líquidas	134.013	97.509	37 % ▲	75.421	78 % ▲	411.384	387.642	6 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	126.607	107.508	18 % ▲	51.835	144 % ▲	485.985	461.568	5 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(72.645)	(75.661)	4 % ▼	(46.360)	57 % ▲	(326.159)	(352.581)	7 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	57,4%	70,4%	13,0 p.p. ▼	89,4%	32,1 p.p. ▼	67,1%	76,4%	9,3 p.p. ▼
<b>Lucro Bruto Ajustado*</b>	<b>47.399</b>	<b>48.756</b>	<b>3 % ▼</b>	<b>9.572</b>	<b>395 % ▲</b>	<b>172.059</b>	<b>121.058</b>	<b>42 % ▲</b>
Margem Bruta ajustada (%)	37,4%	45,4%	7,9 p.p. ▼	18,5%	19,0 p.p. ▲	35,4%	26,2%	9,2 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(14.232)	(11.309)	26 % ▲	(12.077)	18 % ▲	(49.411)	(47.764)	3 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.623)	(8.327)	4 % ▲	(15.774)	45 % ▼	(32.954)	(29.874)	10 % ▲
Outras receitas e despesas	(1.751)	(1.671)	5 % ▲	(9.452)	81 % ▼	(6.674)	3.433	294 % ▼
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(17.277)</b>	<b>(293)</b>	<b>5.797 % ▲</b>	<b>6.202</b>	<b>379 % ▼</b>	<b>(22.109)</b>	<b>(2.689)</b>	<b>722 % ▲</b>
Imposto de renda e Contribuição social	3.530	(2.065)	271 % ▼	(772)	557 % ▼	(2.677)	(8.491)	68 % ▼
<b>Lucro Líquido</b>	<b>15.609</b>	<b>8.182</b>	<b>91 % ▲</b>	<b>13.789</b>	<b>13 % ▲</b>	<b>46.001</b>	<b>63.790</b>	<b>28 % ▼</b>
Margem Líquida (%)	12,3%	7,6%	4,7 p.p. ▲	26,6%	14,3 p.p. ▼	9,5%	13,8%	4,4 p.p. ▼
EBITDA Ajustado*	23.930	29.336	18 % ▼	(23.220)	203 % ▼	87.531	46.853	87 % ▲
Margem EBITDA ajustada (%)	18,9%	27,3%	8,4 p.p. ▼	-44,8%	63,7 p.p. ▲	18,0%	10,2%	7,9 p.p. ▲
Receitas a apropriar*	198.720	291.000	32 % ▼	138.783	43 % ▲	198.720	138.783	43 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)*	39,3%	58,7%	19,3 p.p. ▼	39,9%	0,5 p.p. ▼	39,3%	39,9%	0,5 p.p. ▼
Caixa e Equivalentes + TVM	29.305	31.368	7 % ▼	44.319	34 % ▼	29.305	44.319	34 % ▼
Dívida Bancária Bruta	291.276	275.772	6 % ▲	239.988	21 % ▲	291.276	239.988	21 % ▲
Dívida Líquida	261.970	244.404	7 % ▲	195.669	34 % ▲	261.970	195.669	34 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,4	1,4	1 % ▼	1,5	7 % ▼	1,4	1,5	7 % ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	11	8	31 % ▲	(8,4)	230 % ▼	3	4,2	28 % ▼
Patrimônio Líquido	183.112	168.780	8 % ▲	127.109	44 % ▲	183.112	127.109	44 % ▲
Landbank	3.488.028	3.472.075	0 % ▲	4.250.376	18 % ▼	3.488.028	4.250.376	18 % ▼
Landbank (unidades)	17.845	18.337	3 % ▼	23.252	23 % ▼	17.845	23.252	23 % ▼

\* Resultados sem o impacto dos juros capitalizados no custo dos imóveis vendidos



# Resultados Financeiros



Ativos (em R\$ mil)	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A
<b>Ativos circulantes</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	20.637	16.738	23 % ▲	23.174	11 % ▼
Títulos e valores mobiliários	8.668	14.630	41 % ▼	21.145	59 % ▼
Contas a receber de clientes	141.712	136.874	4 % ▲	31.673	347 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	244.524	232.753	5 % ▲	213.429	15 % ▲
Outros ativos circulantes	14.160	13.890	2 % ▲	12.528	13 % ▲
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>429.701</b>	<b>414.885</b>	<b>4 % ▲</b>	<b>301.949</b>	<b>42 % ▲</b>
Estoques (imóveis a comercializar)	238.172	223.353	7 % ▲	298.928	20 % ▼
Contas a receber de clientes	182.614	236.788	23 % ▼	106.038	72 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	31.973	25.516	25 % ▲	20.942	53 % ▲
Depósitos judiciais	422	422	0 % ▲	422	
Impostos Diferidos Ativos	5.818				
Outros ativos não circulantes	837	1.365	39 % ▼	1.935	57 % ▼
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>459.837</b>	<b>487.444</b>	<b>6 % ▼</b>	<b>428.266</b>	<b>7 % ▲</b>
Propriedade para investimento	96.988	162.080	40 % ▼	168.657	42 % ▼
Investimento	14	14	1 % ▲	14	
Imobilizado	13.723	16.416	16 % ▼	17.585	22 % ▼
Intangível	34	36	7 % ▼	44	24 % ▼
Direito de uso	525	681	23 % ▼	1.013	48 % ▼
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>571.120</b>	<b>666.671</b>	<b>14 % ▼</b>	<b>615.578</b>	<b>7 % ▼</b>
<b>Total dos ativos</b>	<b>1.000.821</b>	<b>1.081.556</b>	<b>7 % ▼</b>	<b>917.527</b>	<b>9 % ▲</b>

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A
<b>Passivos circulantes</b>					
Fornecedores	61.849	96.322	36 % ▼	46.811	32 % ▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	152.409	139.848	9 % ▲	146.000	4 % ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	19.740	13.914	42 % ▲	9.427	109 % ▲
Obrigações fiscais	80.260	67.515	19 % ▲	25.304	217 % ▲
Adiantamentos de clientes	40.548	18.806	116 % ▲	21.376	90 % ▲
Obrigações com terceiros	112.588	155.562	28 % ▼	107.220	5 % ▲
Provisão para Garantias	8.509	8.375	2 % ▲	4.101	107 % ▲
Outros passivos circulantes	15	737	98 % ▼	23	35 % ▼
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>475.918</b>	<b>501.079</b>	<b>5 % ▼</b>	<b>360.261</b>	<b>32 % ▲</b>
Obrigações com terceiros	188.694	258.573	27 % ▼	304.807	38 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	138.867	135.924	2 % ▲	93.988	48 % ▲
Obrigações fiscais	8.536	10.631	20 % ▼	23.311	63 % ▼
Provisão para Garantias	3.851	4.383	12 % ▼	6.976	45 % ▼
Provisão para contingência	1.842	2.186	16 % ▼	1.074	71 % ▲
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>341.790</b>	<b>411.697</b>	<b>17 % ▼</b>	<b>430.156</b>	<b>21 % ▼</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	87.196	87.196	0 % ▲	87.196	
Reservas de lucros	-	3.046	100 % ▼	-	
Lucros (prejuízos) acumulados	95.916	78.538	22 % ▲	39.913	140 % ▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	183.112	168.780	8 % ▲	127.109	44 % ▲
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>183.112</b>	<b>168.780</b>	<b>8 % ▲</b>	<b>127.109</b>	<b>44 % ▲</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.000.821</b>	<b>1.081.556</b>	<b>7 % ▼</b>	<b>917.527</b>	<b>9 % ▲</b>

# Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita operacional líquida	126,607	107,508	18 % ▲	51,835	144 % ▲	485,985	461,568	5 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(72,645)	(75,661)	4 % ▼	46,360	57 % ▲	(326,159)	(352,581)	7 % ▼
<b>Lucro bruto</b>	<b>53,962</b>	<b>31,847</b>	<b>69 % ▲</b>	<b>5,475</b>	<b>886 % ▲</b>	<b>159,826</b>	<b>108,987</b>	<b>47 % ▲</b>
Despesas com vendas	(14,232)	(11,309)	26 % ▲	(12,077)	18 % ▲	(49,411)	(47,764)	3 % ▲
Despesas gerais e administrativas	(8,623)	(8,327)	4 % ▲	(15,774)	45 % ▼	(32,954)	(29,874)	10 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(1,751)	(1,671)	5 % ▲	30,736	106 % ▼	(6,674)	43,620	115 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	(24,606)	(21,307)	15 % ▲	2,885	953 % ▼	(89,039)	(34,017)	162 % ▲
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:</b>	<b>29,356</b>	<b>10,540</b>	<b>179 % ▲</b>	<b>8,360</b>	<b>251 % ▲</b>	<b>70,787</b>	<b>74,970</b>	<b>6 % ▼</b>
Receitas financeiras	(1,038)	5,254	120 % ▼	9,531	111 % ▼	7,492	16,961	56 % ▼
Despesas financeiras	(16,239)	(5,547)	193 % ▲	(3,330)	388 % ▲	(29,601)	(19,650)	51 % ▲
<b>Resultado financeiro, líquido:</b>	<b>(17,277)</b>	<b>(293)</b>	<b>5,797 % ▲</b>	<b>6,202</b>	<b>379 % ▼</b>	<b>(22,109)</b>	<b>(2,689)</b>	<b>722 % ▲</b>
<b>Lucro operacional antes dos impostos:</b>	<b>12,079</b>	<b>10,247</b>	<b>18 % ▲</b>	<b>14,561</b>	<b>17 % ▼</b>	<b>48,678</b>	<b>72,281</b>	<b>33 % ▼</b>
Corrente e diferido	3,530	(2,065)	271 % ▼	(772)	557 % ▼	(2,677)	(8,491)	68 % ▼
Imposto de renda e contribuição social	3,530	(2,065)	271 % ▼	(772)	557 % ▼	(2,677)	(8,491)	68 % ▼
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>15,609</b>	<b>8,182</b>	<b>91 % ▲</b>	<b>13,789</b>	<b>13 % ▲</b>	<b>46,001</b>	<b>63,790</b>	<b>28 % ▼</b>

# Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	4T23	3T23	Variação 4T23 x 3T23	4T22	Variação 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>								
Lucro líquido (Prejuízo) do período	(17,371)	30,393	157 % ▼	10,919	259 % ▼	46,001	60,919	24 % ▼
Depreciações e amortizações	856	1,887	55 % ▼	742	15 % ▲	4,511	2,030	122 % ▲
Constituição de PDD	8,483	(158)	5,469 % ▼	-		9,260	(2,733)	439 % ▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	(10,191)	4,696	317 % ▼	(4,478)	128 % ▲	-	3,354	100 % ▼
Provisão para contingências	(6,299)	2,874	319 % ▼	560	1,225 % ▼	768	1,045	27 % ▼
Provisão para distratos	(2,656)	2,616	202 % ▼	(7,791)	66 % ▼	2,904	(7,541)	139 % ▼
Realização de custos de captação de debêntures	(580)	232	350 % ▼	-		-	418	100 % ▼
Ajuste a valor presente de contas a receber	16,519	-		-		16,519	-	
Provisão para garantias	(28,574)	4,300	765 % ▼	8,623	431 % ▼	(4,682)	16,532	128 % ▼
Provisão juros sobre mútuos	-	-		-		-	-	
Multa e Juros sobre impostos correntes	16,539	-		-		16,539	-	
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(33,453)	38,461	187 % ▼	6,933	583 % ▼	44,772	34,075	31 % ▲
Baixa de ativos não recuperáveis	(571)	283	302 % ▼	(485)	18 % ▲	-	13,826	100 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	(27,686)	(2,976)	830 % ▲	(25,238)	10 % ▲	(21,246)	(40,188)	47 % ▼
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimento	-	-		-		-	-	
IRPJ/CSLL diferidos	(5,818)	-		-		(5,818)	-	
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	-		-		-	-	
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais</b>								
Contas a receber	(96,331)	(76,019)	27 % ▲	(44,348)	117 % ▲	(217,178)	(192,125)	13 % ▲
Estoques	(136,260)	54,079	352 % ▼	(11,171)	1,120 % ▲	29,661	(33,321)	189 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	4,493	(2,452)	283 % ▼	(2,062)	318 % ▼	(535)	(3,739)	86 % ▼
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais</b>								
Fornecedores	9,677	6,290	54 % ▲	(2,956)	427 % ▼	15,039	49,014	69 % ▼
Obrigações fiscais	(25,522)	27,859	192 % ▼	5,317	580 % ▼	23,642	21,429	10 % ▲
Obrigações com pessoal	(2,893)	4,503	164 % ▼	(652)	344 % ▲	10,314	3,366	206 % ▲
Obrigações com terceiros	158,822	(106,714)	249 % ▼	68,173	133 % ▲	(110,746)	129,006	186 % ▼
Provisão para garantias	22,466	(2,666)	943 % ▼	(6,951)	423 % ▼	5,966	(16,309)	137 % ▼
Adiantamentos de clientes	17,936	(800)	2,342 % ▼	499	3,494 % ▲	19,173	(14,518)	232 % ▼
Outras passivos circulantes e não circulantes	1,757	(1,045)	268 % ▼	(1,268)	239 % ▼	(8)	(1,886)	100 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos Operacionais	(29,388)	(4,954)	493 % ▲	(5,014)	486 % ▲	(41,294)	(22,518)	83 % ▲
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(166,045)</b>	<b>(19,311)</b>	<b>760 % ▲</b>	<b>(3,883)</b>	<b>4,176 % ▲</b>	<b>(156,438)</b>	<b>136</b>	<b>115,128 % ▼</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de Investimentos</b>								
Resgate de aplicações financeiras	12,514	(15)	83,527 % ▼	60	20,757 % ▲	12,476	26	47,885 % ▲
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(3,312)	(4,574)	28 % ▼	-		(11,031)	-	
Recebimentos de mútuos	-	-		-		-	-	
Aquisição de imobilizados	1,258	(670)	288 % ▼	15,004	92 % ▼	(160)	(827)	81 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-		5,682	100 % ▼	-	(30,140)	100 % ▼
Baixa de imobilizados	-	-		-		-	-	
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	55,690	9,552	483 % ▲	(30,140)	285 % ▼	-	-	
Baixa de investimentos	104,796	-		(2,350)	4,559 % ▼	104,796	8,586	1,121 % ▲
Aquisição de intangível	10	-		(41)	124 % ▼	10	(41)	124 % ▼
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento</b>	<b>170,956</b>	<b>4,293</b>	<b>3,882 % ▲</b>	<b>(3,199)</b>	<b>5,444 % ▼</b>	<b>106,091</b>	<b>(22,396)</b>	<b>574 % ▼</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>								
Captação de empréstimos	(105,968)	167,102	163 % ▼	97,213	209 % ▼	215,864	170,480	27 % ▲
Pagamentos de empréstimos	88,653	(142,537)	162 % ▼	(111,692)	179 % ▼	(168,054)	(151,726)	11 % ▲
Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures	36,791	(22,520)	263 % ▼	-		-	-	
Distribuição de dividendos	-	-		-		-	-	
Aumento de capital social	-	-		-		-	-	
<b>Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>19,476</b>	<b>2,045</b>	<b>852 % ▲</b>	<b>(14,479)</b>	<b>235 % ▼</b>	<b>47,810</b>	<b>18,754</b>	<b>155 % ▲</b>
<b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>24,387</b>	<b>(12,973)</b>	<b>288 % ▼</b>	<b>(26,959)</b>	<b>190 % ▼</b>	<b>(2,537)</b>	<b>(3,506)</b>	<b>28 % ▼</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	(109,708)	44,294	348 % ▼	71,253	254 % ▼	23,174	26,681	13 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	(85,320)	31,321	372 % ▼	44,294	293 % ▼	20,637	23,174	11 % ▼
<b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>24,387</b>	<b>(12,973)</b>	<b>288 % ▼</b>	<b>(26,959)</b>	<b>190 % ▼</b>	<b>(2,537)</b>	<b>(3,506)</b>	<b>28 % ▼</b>

## ESG.

### SUSTENTABILIDADE Construir pensando no futuro



Reutilização da  
água de chuva



Holofotes com  
sensores de  
presença



Energia  
por placa  
fotovoltaica



Medição de  
gás individual



Lâmpadas  
de LED



Hidrômetro  
individualizado



Coleta  
seletiva



Bicicleta  
compartilhada



Área de Proteção Ambiental do Upside Club,  
em Juiz de Fora (MG), empreendimento  
entregue em abril de 2023



A INC Empreendimentos, sediada em Juiz de Fora, na Zona da Mata Mineira, é a 16ª colocada no Ranking INTEC 2024 das 100 maiores construtoras do país. A companhia subiu três posições este ano, já que em 2023 ocupava o 19º lugar. É a única empresa do interior de Minas Gerais entre as 20 maiores. O resultado atesta sua solidez e competências em atender com qualidade, confiança e inovação o mercado imobiliário. A INTEC Brasil é uma plataforma especializada em dados técnicos e inteligentes de obras em andamento pelo país que contabiliza critérios como área construída, idoneidade e reputação.

O diretor de Operações Rogério Pinto ressalta que a conquista da 16ª colocação em 2024 é fruto de muito trabalho e dedicação. "Estar entre as 20 maiores é o reconhecimento da nossa força, resiliência e também da capacidade de todo nosso time, que, de ponta a ponta, desenvolve e constrói um produto inovador e de qualidade. E sermos a única empresa mineira do interior, ao lado de grandes companhias da construção civil, nos deixa muito felizes por representar Juiz de Fora e também as demais cidades onde atuamos - Uberaba, Uberlândia, São José dos Campos e São José do Rio Preto", destaca ele.

### **Presença no mercado**

A INC tem presença expressiva no mercado brasileiro, empregando cerca de 700 trabalhadores diretos. Atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Casa Verde e Amarela), bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Em 2017 a INC obteve registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Logo no ano seguinte, foi listada na B3, Bolsa de Valores, e iniciou suas operações no Triângulo Mineiro (MG). Em 2019, extrapolou os limites de Minas e lançou empreendimentos em São Paulo.

## Lançamento do Reserva JK atende demanda por moradia na Zona Norte de Juiz de Fora



O lançamento do Reserva JK, em Juiz de Fora, em dezembro de 2023, veio suprir a demanda por moradia para quem ainda não tem imóvel próprio através do programa Minha Casa Minha Vida para a população do Bairro Santa Cruz, que possui cerca de 20 mil habitantes, e bairros adjacentes na Zona Norte. Ao longo de 15 anos de atuação, a incorporadora já construiu mais de 30 condomínios na cidade, totalizando mais de 10 mil famílias atendidas.

O encontro aconteceu no Moinho, na Zona Norte, com a presença de corretores e imobiliárias parceiras para apresentar ao mercado mais um condomínio que trará muita qualidade de vida, sustentabilidade, conforto e segurança para seus moradores. Representantes de nossos times Comercial, Marketing, Suprimentos, Engenharia, Crédito e Projetos também estiveram presentes.

O projeto se destaca pela proposta diferenciada, com 390 apartamentos de 2 quartos, duas torres, elevador e mais de 15 itens de lazer. A estrutura do condomínio agrega segurança, sustentabilidade e bem-estar, com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet, playground, redário, espaço zen, pet place, brinquedoteca, salão de jogos, espaço fitness, bicicletário, praça de convívio, mini market, ponto para instalação de ar-condicionado, sistema de monitoramento por câmeras, holofotes com sensores de presença, sensor de presença, elevadores, cerca elétrica, wi-fi na área de lazer, lâmpadas de LED e lixeiras para coleta seletiva.



## Sobre a INC

A INC Empreendimentos (B3: BOVESPA MAIS □ INNT3) é uma incorporadora e construtora que entrega soluções de habitação de qualidade para o segmento de baixa renda. A Companhia tem como foco de atuação em cidades do interior dos Estados de Minas Gerais e São Paulo. O público alvo é cliente de maior poder aquisitivo dentro do segmento de baixa renda (faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida) e piso do segmento de média renda (SBPE)



**LISTADA NA  
BOVESPA MAIS**

Nome da ação  
**INNT3**



B3



**GOVERNANÇA  
CORPORATIVA**



CVM



**CONSELHO DE  
ADMINISTRAÇÃO**



**AUDITORIA  
EXTERNA**



**COMPLIANCE**



## Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes (“BDO”) – não prestaram no exercício de 2023 serviços além dos relacionados à 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.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa Minha Casa Minha Vida, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

## Avisos

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da INC são meramente projeções e, como tais, baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

## Glossário

**BOVESPA MAIS** - Segmento de listagem da B3, O Bovespa Mais possibilita a realização de captações menores se comparadas ao Novo Mercado, mas suficientes para financiar o seu projeto de crescimento.

As empresas listadas no Bovespa Mais tendem a atrair investidores que visualizem um potencial de desenvolvimento mais acentuado no negócio. As ofertas de ações podem ser destinadas a poucos investidores e eles geralmente possuem perspectivas de retorno de médio e longo prazo. Esse segmento permite efetuar a listagem sem oferta, ou seja, você pode listar a sua empresa na Bolsa e tem até 7 anos para realizar o IPO. Essa possibilidade é ideal para as empresas que desejam acessar o mercado aos poucos. Você pode trabalhar na profissionalização do seu negócio visando somente a listagem e depois terá mais tempo para realizar a oferta pública de ações. Ao desvincular um momento do outro, o acesso ao mercado tende a ser mais tranquilo e o nível de preparação da sua empresa mais alto.

**EBITDA** - é a sigla de "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", que significa "Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização", em português.

**Minha Casa, Minha Vida** – O Programa Minha Casa, Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal que visa promover o direito à moradia para famílias residentes em áreas urbanas, com renda mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana.

**Permuta** - Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo, ou percentual sobre o VGV.

**Unidades Contratadas** - Unidades contratadas com a instituição financeira.

**Vendas sobre oferta (VSO)** – vendas no período dividida pelo estoque do período anterior somado às unidades lançadas no período.

**Unidades Concluídas** - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

**Unidades Produzidas** - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

**Unidades repassadas** - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

**VGV** – Valor Geral de Vendas.

**VGV Lançado** - Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

**Vendas Líquidas** - VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distrato.

**Vista da fachada Felicità São José**  
em São José dos Campos.

**INC**  
EMPREENHIMENTOS





**meuinc**.com.br

**INC**  
EMPREENDIMENTOS

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
Inter Construtora e Incorporadora S.A. (atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)  
Juiz de Fora - MG

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Inter Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

### Base para opinião

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

### Ênfase

#### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 (i) às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### Reapresentação das demonstrações contábeis comparativas e valores correspondentes

Anteriormente, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por nós, para os quais emitimos relatório de auditoria, não modificado, em 15 de março de 2023 e, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outros auditores independentes, para os quais emitiram relatório de auditoria não modificado, em 25 de março de 2022. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5., a Companhia efetuou determinados ajustes nos saldos iniciais relacionados a erro no cálculo de apropriação da receita ao longo do tempo, exatidão e integridade dos custos incorridos e a incorrer, transações com partes relacionadas não eliminadas entre outras divulgações. Como parte da nossa auditoria de 31 de dezembro de 2023, auditamos as reclassificações e ajustes mencionadas na referida nota e em nossa opinião tais reclassificações e ajustes são apropriadas. A nossa opinião ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 se limita apenas aos ajustes objeto de reclassificação. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1 (i), a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração.

### Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário e de vendas adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos de apropriação da receita apresentados pela Companhia;
- Revisão analítica da evolução dos orçamentos, discussão com a diretoria de engenharia, obtenção dos orçamentos analíticos e declaração da administração sobre os custos a incorrer previstos na data base;
- Inspeção física, em base amostral, das obras em andamento.
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas;

No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes significativos, efetuados pela Companhia retrospectivamente, conforme requerido pelo CPC 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros, decorrentes das inconsistências de premissas utilizadas no cálculo da apropriação da receita ao longo do tempo, integridade das informações utilizadas para determinação dos custos incorridos e a incorrer na obra. A combinação dessas inconsistências, além de ter afetado contas contábeis relacionadas, também afetaram os saldos iniciais, conforme detalhado no parágrafo de outros assuntos denominado "Reapresentação das demonstrações contábeis" e nota explicativa nº 2.5.

Com base nas evidências obtidas e após os ajustes nos saldos iniciais e no exercício corrente, concluímos que a receita de venda de imóveis e as contas correlacionadas ao processo de reconhecimento de receita ao longo do tempo foram registrados e divulgados adequadamente, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

#### Mensuração da estimativa para perda estimada sobre contas a receber (pró soluto)

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, a Companhia tem como prática financiar a parcela denominada “pró soluto”, que é a parcela em que o cliente não conseguiu crédito para financiar a totalidade do valor do imóvel junto as instituições financeiras. O risco de crédito para esta população é significativamente maior, uma vez a alienação fiduciária do imóvel foi cedida aos bancos na ocasião da concessão do financiamento ao cliente.

A Companhia determina a estimativa para perda esperada nesta operação, de acordo os preceitos no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à complexidade, subjetividade e relevância das transações, para determinar a mensuração da estimativa para perda esperada.

#### Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

- Entendimento das políticas contábeis e controles atrelados para determinação da estimativa de perda;
- Análise da idade dos títulos denominados pró soluto;
- Indagações a alta administração a consistência dos critérios utilizados;
- Avaliação da integridade e exatidão das informações utilizadas para o cálculo;
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram realizados pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que a estimativa para perda esperada foi adequadamente, mensurada, registrada e divulgada, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.



Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há uma distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Como descrito na seção Ênfase “Reapresentação das demonstrações contábeis comparativas e valores correspondentes” acima, a Companhia efetuou determinados ajustes nos saldos iniciais. Concluimos que as outras informações podem apresentar distorção relevante, pela mesma razão, com relação aos saldos e indicadores utilizados nos demonstrativos comparativos do 3º trimestre de 2023 e de 3º trimestre de 2022 citados no relatório da administração impactados pela não reapresentação dos períodos mencionados.

#### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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

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



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

São Paulo, 19 de março de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1

Diego Cavalcante Bastos  
Contador CRC 1 SP 292913/O-9

**INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.**

(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

**Balancos patrimoniais individuais e consolidados**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo								Passivo e Patrimônio Líquido									
	Nota	Controladora			Consolidado			Nota	Controladora			Consolidado					
		2023	2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)	2023	2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)		2023	2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)	2023	2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)			
<b>Circulante</b>								<b>Circulante</b>									
Caixa e equivalentes de caixa	3	17.095	20.872	23.451	20.637	23.174	26.681	Fornecedores	12	25.061	26.895	3.424	61.849	71.377	41.018		
Títulos e valores mobiliários	4	2	32	58	8.668	21.145	20.070	Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	76.212	63.719	47.885	152.409	146.000	115.152		
Contas a receber de clientes	5	15.241	16.171	1.304	141.712	59.318	46.485	Obrigações sociais e trabalhistas	14	1.047	100	693	19.740	9.427	6.061		
Estoques (Imóveis a comercializar)	6	42.323	32.836	648	244.524	213.429	241.124	Obrigações fiscais	15	1.719	1.636	1.649	80.260	25.304	14.798		
Outros ativos circulantes	-	3.560	4.470	2.953	14.160	12.528	7.688	Adiantamentos de clientes	16	308	-	-	40.548	21.376	34.124		
		78.221	74.381	28.414	429.701	329.593	342.048	Obrigações com terceiros	11	15.513	18.580	10.106	122.588	107.220	46.732		
								Provisão para Garantias	17 (b)	18	231	946	8.509	4.101	4.930		
								Outros passivos circulantes	-	14	12	1	16	22	1		
										119.892	111.173	64.704	485.919	384.827	262.816		
<b>Não circulante</b>								<b>Não circulante</b>									
Estoques (Imóveis a comercializar)	6	84.803	20.864	5.513	238.172	298.928	235.740	Obrigações com terceiros	11	135.112	49.373	17.039	188.694	304.807	345.120		
Contas a receber de clientes	5	14.188	15.411	15.760	182.614	102.960	45.138	Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	58.167	58.847	50.549	138.867	93.988	94.107		
Valores a receber de partes relacionadas	7	204.191	261.943	202.371	31.973	20.942	20.942	Obrigações fiscais	15	975	1.607	1.712	8.536	23.311	14.060		
Depósitos judiciais	-	18	18	-	422	422	-	Provisão para Garantia	17 (b)	-	223	223	3.851	6.976	5.972		
Impostos Diferidos Ativos	-	5.818	-	-	5.818	-	404	Provisão para contingência	17 (a)	400	492	1.031	1.842	1.074	1.937		
Outros ativos não circulantes	-	-	35	38	837	1.935	2.500	Provisão para perda em Investimentos	-	97.148	179.277	45.554	-	-	-		
		309.018	298.271	223.682	459.836	425.187	304.724	Obrigações com partes relacionadas	-	145.436	213.338	172.479	-	-	-		
										437.238	503.158	288.587	341.790	430.156	461.196		
Propriedade para investimento	8	-	-	-	96.988	168.657	106.916	<b>Total do passivo</b>		557.130	614.331	353.291	827.709	814.983	724.012		
Investimento	9	341.752	366.690	161.603	14	14	14	<b>Patrimônio líquido</b>									
Imobilizado	10	1.217	1.758	2.036	13.723	17.585	31.629	Capital social	18	87.196	87.196	87.196	87.196	87.196	87.196		
Intangível	-	34	44	3	34	44	3	Reserva Legal	-	5.346	3.046	-	5.346	3.046	-		
Direito de uso	-	-	297	873	525	1.013	1.998	Lucros/(prejuízos) acumulados	-	80.569	36.868	(23.876)	80.569	36.868	(23.876)		
		343.003	368.789	164.515	111.284	187.313	140.560	<b>Total do patrimônio líquido</b>		173.111	127.110	63.320	173.111	127.110	63.320		
<b>Total do ativo</b>		<b>730.242</b>	<b>741.441</b>	<b>416.611</b>	<b>1.000.821</b>	<b>942.093</b>	<b>787.332</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>730.242</b>	<b>741.441</b>	<b>416.611</b>	<b>1.000.821</b>	<b>942.093</b>	<b>787.332</b>		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

## Demonstrações individuais e consolidadas do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022 (Reapresentado)	2023	2022 (Reapresentado)
Receita operacional líquida	19	-	-	485.985	461.568
Custo dos imóveis vendidos	20	-	-	(326.159)	(352.581)
Lucro bruto		-	-	159.826	108.987
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas com vendas	21	-	-	(49.411)	(47.764)
Despesas gerais e administrativas	22	-	-	(32.954)	(29.874)
Resultado com equivalência patrimonial	9	49.673	63.221	-	-
Ganho com valor justo de Propriedade para Investimento		-	-	21.246	40.188
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	22	(4.627)	8.418	(27.920)	3.434
		45.046	71.639	(89.039)	(34.017)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		45.046	71.639	70.787	74.970
Resultado financeiro, líquido					
Receitas financeiras	23	1.598	5.403	7.492	16.961
Despesas financeiras	23	(6.458)	(13.299)	(29.601)	(19.650)
		(4.860)	(7.896)	(22.109)	(2.689)
Lucro operacional antes dos impostos		40.186	63.743	48.678	72.281
Imposto de Renda e Contribuição Social					
Corrente	24	(9)	(3)	(6.349)	(6.795)
Diferido	24	5.824	50	3.672	(1.696)
		5.815	47	(2.677)	(8.491)
Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício		46.001	63.790	46.001	63.790
Lucro líquido/(prejuízo) por ação - Em Reais	25			0,53	0,73
Lucro líquido/(prejuízo) atribuível a:					
Acionistas da Companhia				46.001	63.790
Acionistas não controladores				-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (Reapresentado)	2023	2022 (Reapresentado)
Lucro líquido do período	46.001	63.790	46.001	63.790
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes no período	<u>46.001</u>	<u>63.790</u>	<u>46.001</u>	<u>63.790</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

	Capital social	Reservas de Lucros		Lucros (Prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
		Reserva Legal	Retenção de Lucros				
Saldos em 1º de janeiro de 2022 (reapresentado)	87.196	-	-	(23.876)	63.320	-	63.320
Constituição de Reservas	-	3.046	-	(3.046)	-	-	-
Lucro Líquido do exercício	-	-	-	63.790	63.790	-	63.790
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	87.196	3.046	-	36.868	127.110	-	127.110
Constituição de Reservas	-	2.300	-	(2.300)	-	-	-
Lucro Líquido do exercício	-	-	-	46.001	46.001	-	46.001
Saldos em 31 de dezembro de 2023	87.196	5.346	-	80.569	173.111	-	173.111

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

## Demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (Reapresentado)	2023	2022 (Reapresentado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro Líquido (Prejuízo) do período	46.001	63.790	46.001	63.790
Ajustes de:				
Depreciações e amortizações	853	859	4.511	2.030
Constituição de PDD	2.270	(505)	9.260	(2.733)
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	-	-	3.354
Provisão para contingências	(92)	401	768	1.045
Provisão para distratos	-	-	2.904	(7.541)
Realização de custos de captação de debêntures	-	418	-	418
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	16.519	-
Provisão para garantias	(997)	-	(4.682)	16.532
Resultado de equivalência patrimonial	(47.191)	(57.217)	-	-
Multa e Juros sobre impostos correntes	402	-	16.539	-
Provisão Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	23.691	17.874	44.772	34.075
Baixa de ativos não recuperáveis	410	97	-	13.826
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	(21.246)	(40.188)
IRPJ/CSLL diferidos	(5.818)	-	(5.818)	-
	19.529	25.717	109.528	84.608
(Aumento)/redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	(117)	(28.162)	(87.815)	(194.997)
Estoques	(73.426)	(47.539)	29.661	(63.461)
Outros ativos circulantes e não circulantes	945	(1.514)	(535)	(3.739)
Aumento/(redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	(1.834)	23.471	(9.527)	49.014
Obrigações fiscais	(951)	(118)	23.642	21.429
Obrigações com pessoal	947	(593)	10.314	3.366
Obrigações com terceiros	72.672	40.809	(110.746)	129.006
Provisão para garantias	561	(715)	5.966	(16.309)
Adiantamentos de clientes	-	-	19.173	(14.518)
Outras passivos circulantes e não circulantes	309	(927)	(8)	(1.886)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(28.215)	(11.035)	(41.293)	(22.518)
Caixa Líquido aplicado nas atividades operacionais	(9.580)	(606)	(51.640)	(30.005)
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	30	26	12.476	26
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(443.656)	(347.014)	(11.031)	-
Recebimentos de mútuos	433.506	328.280	-	-
Aquisição de imobilizados	(424)	(102)	(160)	(827)
Aquisição de Propriedades para Investimentos	-	-	-	-
Baixa de investimentos	-	-	-	8.586
Aquisição de intangível	10	(41)	10	(41)
Caixa Líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(10.534)	(18.851)	1.295	7.744
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	82.791	47.805	215.862	170.480
Pagamentos de empréstimos	(66.454)	(30.927)	(168.054)	(151.726)
Caixa Líquido gerado pelas atividades de financiamento	16.337	16.878	47.808	18.754
Diminuição de caixa e equivalentes de caixa, Líquidos	(3.777)	(2.579)	(2.537)	(3.507)
Diminuição de caixa e equivalentes de caixa, Líquidos	(3.777)	(2.579)	(2.537)	(3.507)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.872	23.451	23.174	26.681
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	17.095	20.872	20.637	23.174
Diminuição de caixa e equivalentes de caixa, Líquidos	(3.777)	(2.579)	(2.537)	(3.507)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



# INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

## Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado

Em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (Reapresentado)	2023	2022 (Reapresentado)
Receitas				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	504.482	468.175
Insumos adquiridos de terceiros	4.947	11.367	(358.105)	(337.006)
Custos de produção e vendas	-	-	(326.159)	(352.581)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	4.947	11.367	(31.946)	15.575
Valor adicionado bruto	4.947	11.367	146.377	131.169
Depreciação e amortização	(853)	(859)	(4.511)	(2.030)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	4.094	10.508	141.866	129.139
Valor adicionado recebido em transferência:				
Receitas financeiras	1.598	5.403	7.492	16.961
Receita de equivalência patrimonial	49.673	63.221	-	-
Valor adicionado total a distribuir	55.365	79.132	149.358	146.100
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	-	-	(31.883)	(33.528)
Impostos, taxas e contribuições	(2.906)	(2.043)	(41.873)	(29.132)
Despesas financeiras	(6.458)	(13.299)	(29.601)	(19.650)
Dividendos	-	-	-	-
Lucros retidos	(46.001)	(63.790)	(46.001)	(63.790)
	(55.365)	(79.132)	(149.358)	(146.100)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

## 1. Contexto operacional

A Inter Construtora e Incorporadora S.A. (atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.) (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como objeto social (i) a incorporação, administração, construção e comercialização de imóveis de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (ii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros, (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e (v) aluguel de imóveis próprios.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Rua Ataliba de Barros, 182, São Mateus, Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, listada no segmento Bovespa Mais da B3 S.A., sob o código INNT3.

No que tange a atuação geográfica da Companhia vem fortalecendo sua estratégia de regionalizar sua operação, com foco nos lançamentos e vendas no interior do Estado, Triângulo Mineiro e Zona da Mata Mineira, tanto no segmento de baixa renda, quanto no média renda. A incorporação imobiliária da Companhia tem seu grande foco na baixa renda, entretanto, temos focado na mudança dos nossos produtos, com melhores localizações, novas plantas, e conseqüentemente um maior Ticket Médio, culminando em melhores margens.

### 1.1. Situação econômico-financeira

Ao longo dos últimos anos, devido a cenário adversos, operacionais e mercadológicos, enfrentado pela Companhia, resultando em atraso ao pagamento de fornecedores (nota explicativa nº 12), de obrigações com terceiros (nota explicativa nº 11), de impostos (nota explicativa nº 15) e diminuição de ritmo de obra, a Companhia tem apresentado capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 57.247 e R\$71.793, na controladora e consolidado, respectivamente, para 31 de dezembro de 2023 (R\$ 36.793 e R\$ 55.235 para 31 de dezembro de 2022). Além disso, apresentou em 2023 fluxo de caixa operacional consolidado negativo no montante de R\$ 51.640 (42.386 em 31 de dezembro de 2022). Para reverter esta situação, a Companhia tem realizado as seguintes ações:

- a.) Impostos: conforme Nota Explicativa nº 15, a companhia possui impostos em abertos, já mensurados com juros e multas por atraso. A Companhia vem realizando parcelamento das dívidas para equalização do saldo vencido ao fluxo de caixa projetado;

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de Reais)

---

- b.) Obrigações com terceiros: conforme Nota Explicativa nº 11, a Companhia possui obrigações com terceiros em abertos, de projetos em andamento e concluídos que foram reperfilados para equalização do caixa. Ao longo de 2023, a Companhia renegociou diversos contratos com os parceiros terrenistas, alongando o passivo para o pagamento no não circulante;
- c.) Fornecedores: conforme Nota Explicativa nº 12, a Companhia possui fornecedores em aberto e vencidos. Ao longo do exercício de 2023 a Companhia efetuou diversas negociações com os parceiros de obra, remodelando a dívida vencida e equacionando a estratégia operacional;
- d.) Empréstimos, financiamentos e debêntures: conforme Nota Explicativa nº 13 a Companhia possui R\$ 152.409 no passivo circulante e R\$ 138.687 no passivo não circulante. A Companhia tem envidado esforços para renegociar os passivos financeiro com o objetivo de alongamento da dívida. Algumas ações já têm surtido efeito, como por exemplo, o alongamento da dívida da 4ª emissão em que o pagamento de R\$ 20 milhões era previsto 28 de dezembro de 2023, que foi reperfilado para pagamento mensal, com carência de amortização em 2024.;
- e.) Foco na conclusão das obras: a companhia entregou R\$ 317 milhões de valor geral em venda ("VGV") em 2023 empreendimentos que foram historicamente os piores da história da Companhia em termos de margem e geração de caixa, fruto do aumento do INCC, pandemia, e conseqüentemente aumento dos custos. Em 2024, a última remessa de empreendimentos com margem achatada será entregue, com VGV de R\$386 milhões. A Companhia acredita que em meados de 2024 terá apenas empreendimentos com novos produtos e boas margens para venda, conforme é possível observar na nota explicativa nº 27 que trata dos resultados futuros a apropriar.

A Administração, mesmo com o nível atual de capital circulante líquido e geração de caixa negativa, apoiados na expectativa de geração de caixa dos novos projetos e projetos que serão entregues em 2024, bem como renegociação dos seus passivos e manutenção dos covenants, concluiu que não há, na preparação destas demonstrações contábeis, nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

1.2. Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		2023	2022	2023	2022
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	23.397	23.397
Inter SPE Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	300	300
Inter SPE Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	390	-
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 33 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 34 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 36 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 40 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 2 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	63	-
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 6 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 7 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 8 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 10 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda.	Ubá - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	3.297	1
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	2.370	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	840	-

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Local de operação	Participação		Capital social	
		2023	2022	2023	2022
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 6 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 12 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 10 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 11 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda.	Cataguases - MG	100%	100%	50	-
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda.	Jacareí - SP	100%	100%	12.600	-
Inter SPE SJDC 2 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 3 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 4 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-

## 2. Apresentação das informações financeiras e políticas contábeis materiais

### 2.1. Apresentação das informações financeiras

#### (i) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 19 de março de 2024.

(ii) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

(iii) Base de elaboração

As informações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis na nota explicativa 2.2. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

(iv) Bases de consolidação

As informações contábeis consolidadas incluem as informações da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As principais controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota nº 1.2.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das informações contábeis da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Nas informações contábeis consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações de acionistas não controladores são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

## 2.2. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

### 2.2.1 Caixa e equivalente de caixa

#### a) Caixa de Equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

#### b) Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários referem-se aos investimentos de alta liquidez, resgatáveis em até três meses, cuja intenção da Administração não objetiva a atender compromissos de curto prazo.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

### 2.2.2 Reconhecimento da receita de contratos com cliente

A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos, eliminando nas demonstrações consolidadas as operações entre empresas do grupo. O seu reconhecimento está de acordo com o CPC 47 - Receita com contratos de clientes, que estabelece um modelo de cinco etapas para determinar como e em que momento será reconhecida, bem como sua mensuração, desde que as receitas e custos possam ser mensurados com segurança. Além disso, critérios específicos para cada uma das atividades da Companhia devem ser atendidos, conforme descrição a seguir:

A receita de contratos de venda de imóvel é reconhecida segundo o método de porcentagem de conclusão (POC). A receita é calculada e contabilizada com base na aplicação, sobre o preço de venda atualizado, do percentual representado pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado atualizado, ajustada por provisão para reconhecer perdas de encomendas em processo de execução.

A variação entre o custo final efetivo e o custo total orçado, atualizado e revisado periodicamente pela Administração.

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:

- 1ª etapa - identificação do contrato: avaliação se os contratos possuem substância comercial, se seria provável o recebimento da contraprestação, se os direitos de pagamentos e suas condições poderiam ser identificadas e finalmente se há contratos entre as partes no qual estas se comprometem com suas obrigações.
- 2ª etapa - identificação das obrigações de desempenho: entrega da unidade imobiliária para seus compradores.
- 3ª etapa - determinação do preço da transação: valor determinados nos contratos de vendas das unidades imobiliárias.
- 4ª etapa - alocação do preço da transação às obrigações de desempenho: alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
- 5ª etapa - reconhecimento da receita: A receita é reconhecida ao longo do tempo para unidades imobiliárias vendidas de acordo com a evolução financeira destas.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

No modelo de negócios da Companhia, as vendas em sua maioria são repassadas para instituição financeira, no período de construção e para alguns após a conclusão. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo.

O fluxo financeiro do contrato é como segue:

- (i) 10% a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- (ii) 80% a 90% para instituição financeira.

O contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes, pode ser assim resumido:

- Contrato: financiamento Bancário;
- Partes: incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária);
- Garantia Real do Imóvel: Instituição Financeira (IF);
- Risco de Crédito: 10% a 20% da Incorporadora (parcela denominada pró soluto) e 80% a 90% da Instituição financeira;
- Risco de Mercado: comprador e Instituição financeira;
- Risco de Distrato: baixo. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente;
- Risco de crédito: alto, pois a garantia real do imóvel está com a instituição financeira.

### 2.2.3 Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto do pró soluto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 1% a.m., após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário.

#### 2.2.4 Estoques (imóveis a comercializar)

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas.

Os terrenos adquiridos através de permutas financeiras estão sujeitos ao ajuste a valor presente, que é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista de pagamento ao vendedor, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

#### 2.2.5 Investimento em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Provisão para perda com investimentos", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

#### 2.2.6 Propriedades para investimentos

Um ativo é reclassificado para propriedade para investimento para auferir aluguel ou para valorização de capital ou para ambas.

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, considerando a localidade e a categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento.

#### 2.2.7 Imobilizado

É composto, principalmente, por máquinas e equipamentos utilizados nos contratos de construção civil, imóveis (salas comerciais) e stand de vendas.

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment). O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e os custos de financiamentos relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que gerem benefícios futuros e desde que o custo do bem possa ser mensurado com segurança. Os valores referentes aos itens substituídos são baixados, e os demais custos de manutenção são apropriados no resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada conforme o método linear de forma a alocar os custos aos valores residuais durante a vida útil econômica.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, quando necessários, ao final de cada exercício.

#### 2.2.8 Fornecedores (risco sacado)

O grupo oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por uma operação de risco sacado vinculado a uma instituição financeira. Essa modalidade é oferecida a nossos parceiros com a finalidade de capitalizar nossos fornecedores, visando maior agilidade e praticidade na compra de insumos e custeio de seus colaboradores.

Toda a prática beneficia exclusivamente os nossos fornecedores parceiros, antecipando seus prazos de recebíveis. Todas as taxas de descontos são custeadas pelos fornecedores, e a decisão de aderir ou não ao risco sacado fica a critério dos fornecedores, conforme seus respectivos fluxos de caixa e necessidade de antecipação de receita.

O banco antecipa aos fornecedores os recebíveis atrelados à Companhia, aplicando uma taxa de desconto custeada pelos mesmos e a Companhia paga à instituição financeira.

#### 2.2.9 Obrigações com Terceiros

As obrigações com terceiros, na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

#### 2.2.10 Adiantamento de cliente (permuta)

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

#### 2.2.11 Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis.

Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "imóveis a comercializar". Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica de "custos dos imóveis vendidos e serviços prestados". Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

#### 2.2.12 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

- (a) As provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas estão registradas pelo montante das perdas prováveis, observadas a natureza de cada provisão. A Administração, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que as provisões constituídas são suficientes para cobrir eventuais perdas com processos em andamento;

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

- (b) As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa.

#### 2.2.13 Tributação

##### a. Imposto de Renda e Contribuição Social correntes

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado a seguir:

- Lucro Real: adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Lucro Presumido: adotado pelas controladas. Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL);
- Regime Especial de Tributação (RET): adotado para certos empreendimentos da Companhia. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

b. Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos

O imposto diferido é reconhecido sobre prejuízo fiscal de imposto de renda, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias somente na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

2.2.14 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o 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.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

a) Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("FVOCI<sup>1</sup>"); ou (iii) valor justo por meio do resultado ("FVTPL<sup>2</sup>").

---

<sup>1</sup> Fair Value through Other Comprehensive Income  
<sup>2</sup> Fair Value through Profit or Loss

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCI somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCI ou mesmo ao FVTPL. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

b) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

c) Valor recuperável (impairment) de ativos financeiros - ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou Grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

d) Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um Grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

Passivos financeiros

a) Reconhecimento e mensuração:

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, e incluem fornecedores, obrigações com terceiros e empréstimos e financiamentos<sup>3</sup>. Os empréstimos e financiamentos são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado e amortizados ao resultado junto dos encargos financeiros e afetam a determinação da taxa de juros efetiva.

b) Mensuração subsequente:

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

c) Desreconhecimento de passivos financeiros:

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

#### 2.2.15 Julgamentos e estimativas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base dessas informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

---

<sup>3</sup> Relacionar os passivos financeiros da empresa, por exemplo: contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, debêntures e instrumentos financeiros derivativos.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

(a) Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota explicativa nº 2.2.2 .

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

(c) Valor justo das propriedades para investimento

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo determinação do estado de conservação do imóvel, fatores de homogeneização dos comparativos e escolha dos imóveis comparáveis.

Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia na avaliação considerou a metodologia abaixo:

- Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

(d) Provisão de perda de crédito esperada e provisão para distrato

A Companhia mensura a provisão de perda de créditos esperados baseado em premissas que consideram o histórico de recuperabilidade e inadimplência de nossos recebíveis, classificando-o por faixas de riscos que são utilizadas para provisionar nossas perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos:

- (a) Atrasos no pagamento das parcelas;
- (b) Volume de unidades distratadas;
- (c) Volume e efetividade das renegociações;
- (d) Tempo de inadimplência.

Tais premissas são revisadas periodicamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricas.

A provisão para distrato é realizada para todos os contratos cujos financiamentos ainda não foram aprovados pelas instituições financeiras, tal premissa, permite que tenhamos uma provisão conservadora da possibilidade de distratar uma venda, tendo em vista o risco de não ser efetivado o financiamento habitacional de nossos clientes.

As informações da provisão de perda de créditos esperados e provisão de distratos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 5

(e) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

### 2.3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

#### a) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 Contratos de Seguros

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substituiu a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2023.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Companhia. A Companhia efetuou uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações contábeis anuais consolidadas.

#### b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar “práticas contábeis significativas” por “políticas contábeis materiais”. As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

- c) Alteração na norma IAS 12/ CPC 32 Tributos sobre o Lucro
- i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12, com esclarecimentos sobre a isenção de reconhecimento inicial para certas transações que resultam tanto num ativo como um passivo sendo reconhecido simultaneamente (por exemplo, um arrendamento no âmbito da IFRS 16). As alterações esclarecem que a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, gere diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis anuais consolidadas da Companhia.

- ii. Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo Pillar Two

Em dezembro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (Organisation for Economic Co-operation and Development - OCDE) divulgou um projeto de quadro legislativo para um imposto mínimo global que deverá ser utilizado por jurisdições individuais. O objetivo do quadro é reduzir a transferência de lucros de uma jurisdição para outra, a fim de reduzir as obrigações fiscais globais nas estruturas empresariais. Em março de 2022, a OCDE divulgou orientações técnicas detalhadas sobre as regras do Pillar Two.

A Administração determinou que a Companhia não está dentro do escopo das Pillar Two Model Rules da OCDE e da exceção ao reconhecimento e divulgação de informações sobre impostos diferidos.

- d) Alteração na norma IAS 8/ CPC 23 Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros;

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

#### 2.4. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2023

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 (R2): acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- b) Alterações na norma IAS 1/CPC 26: esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- c) Alterações na norma IAS 1/CPC 26: esclarece que apenas *covenants* a serem cumpridos em ou antes do final do período do relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- d) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1): esclarece entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitem aos usuários das demonstrações contábeis avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2): exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações contábeis compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis.

#### 2.5. Demonstrações contábeis reapresentadas

##### 2.5.1. Contextualização da reapresentação

Em 25 de março de 2022 foi divulgado as demonstrações financeiras do exercício social de 2021 e em 16 de março de 2023 as demonstrações financeiras do exercício social de 2022.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

Ambas as divulgações contemplavam erros materiais inerentes ao processo de reconhecimento do resultado dos empreendimentos imobiliários, devido a, ausência de atualização tempestivas dos custos orçado de alguns empreendimentos, inconsistência no processo de reconhecimento dos gastos com obra, inconsistência nos cálculos para reconhecimento da receita, ausência de eliminação de determinadas transações com partes relacionadas e erros na abertura das notas explicativas e, conforme CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificação de erros, a Companhia está rerepresentando, neste conjunto de demonstração, as informações comparativas para refletir os erros identificados.

As mudanças efetuadas que resultaram nos ajustes estão resumidas a seguir:

- (i) Orçamentos: devido a nossa busca contínua por melhorias nos processos, automatização dos nossos controles e capacitação do nosso time de Engenharia nos fez materializar a necessidade de retificar parte dos orçamentos retrospectivamente;
- (ii) Inconsistência no processo de reconhecimento dos gastos com obra: devido ao registro integral indevido de contratos com fornecedores sem que houvesse a efetiva prestação do serviço ou entrega de materiais;
- (iii) Inconsistência no cálculo de apropriação imobiliária: devido a erros nos cálculos da apropriação da receita;
- (iv) Eliminação de partes relacionadas e erros na abertura de notas explicativas: a Companhia realiza transações comerciais entre partes relacionadas, para as quais não foram devidamente eliminadas.

A combinação dos impactos dos itens (i), (ii) e (iii), acima citados, resultaram na alteração do percentual de evolução financeira dos projetos imobiliários, que é utilizado para o reconhecimento da receita e, conseqüentemente, as contas e provisões correlacionadas ao processo de apropriação dos resultados dos projetos também foram afetados, como receita, ajuste a valor presente, contas a receber, comissões a apropriar, entre outros, demonstrados nos itens adiante.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

2.5.2. Impactos nas demonstrações contábeis comparativas

Ativo	Item	Controladora						Consolidado					
		Original		Ajustes 2022	Ajustes 2021	Corrigido		Original		Ajustes 2022	Ajustes 2021	Corrigido	
		2022	2021			2022	2021	2022	2021			2022	2021
Circulante													
Caixa e equivalentes de caixa	(a)	20.872	23.451	-	-	20.872	23.451	44.294	46.693	(21.120)	(20.012)	23.174	26.681
Títulos e valores mobiliários	(a)	32	58	-	-	32	58	32	58	21.113	20.012	21.145	20.070
Contas a receber de clientes	(b)	16.171	1.304	-	-	16.171	1.304	99.487	60.633	(40.169)	(14.148)	59.318	46.485
Estoques (imóveis a comercializar)	(c)	32.836	648	-	-	32.836	648	219.185	241.124	(5.756)	-	213.429	241.124
Outros ativos circulantes	(f)	4.470	2.953	-	-	4.470	2.953	10.867	7.688	1.661	-	12.528	7.688
		<u>74.381</u>	<u>28.414</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74.381</u>	<u>28.414</u>	<u>373.865</u>	<u>356.196</u>	<u>(44.272)</u>	<u>(14.148)</u>	<u>329.593</u>	<u>342.048</u>
Não circulante													
Realizável a longo prazo:													
Estoques (imóveis a comercializar)	(c)	20.864	5.513	-	-	20.864	5.513	291.000	235.740	7.928	-	298.928	235.740
Contas a receber de clientes	(b)	15.411	15.760	-	-	15.411	15.760	205.310	45.138	(102.350)	-	102.960	45.138
Valores a receber de partes relacionadas		261.943	202.371	-	-	261.943	202.371	20.942	20.942	-	-	20.942	20.942
Outros ativos não circulantes		53	38	-	-	53	38	2.357	2.904	-	-	1.935	2.904
		<u>298.271</u>	<u>223.682</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>298.271</u>	<u>223.682</u>	<u>519.609</u>	<u>304.724</u>	<u>(94.442)</u>	<u>-</u>	<u>425.187</u>	<u>304.724</u>
Investimento	(d)	260.129	175.751	106.561	(14.148)	366.690	161.603	14	14	-	-	14	14
Demais contas do Ativo não circulante		2.099	2.912	-	-	2.099	2.912	187.299	140.546	-	-	187.299	140.546
		<u>262.228</u>	<u>178.663</u>	<u>106.561</u>	<u>(14.148)</u>	<u>368.789</u>	<u>164.515</u>	<u>187.313</u>	<u>140.560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>187.313</u>	<u>140.560</u>
Total do ativo		<u>634.880</u>	<u>430.759</u>	<u>106.561</u>	<u>(14.148)</u>	<u>741.441</u>	<u>416.611</u>	<u>1.080.787</u>	<u>801.480</u>	<u>(138.964)</u>	<u>(14.148)</u>	<u>942.093</u>	<u>787.332</u>
Passivo													
Circulante													
Fornecedores	(c)	2.886	3.424	24.009	-	26.895	3.424	90.032	41.018	(18.655)	-	71.377	41.018
Obrigações sociais e trabalhistas	(f)	100	693	-	-	100	693	9.411	6.061	16	-	9.427	6.061
Adiantamentos de clientes	(b)	-	-	-	-	-	-	19.606	34.124	1.770	-	21.376	34.124
Obrigações com terceiros	(e)	42.590	10.106	(24.010)	-	18.580	10.106	131.230	46.732	(24.010)	-	107.220	46.732
Provisão para Garantias	(f)	231	946	-	-	231	946	4.104	4.930	(3)	-	4.101	4.930
Demais passivos circulantes		65.368	49.535	-	-	65.368	49.535	171.327	129.951	1	-	171.328	129.951
		<u>111.174</u>	<u>64.704</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>111.174</u>	<u>64.704</u>	<u>425.709</u>	<u>262.816</u>	<u>(65.448)</u>	<u>-</u>	<u>384.828</u>	<u>262.816</u>
Não circulante													
Obrigações com terceiros	(e)	49.373	17.039	0	-	49.373	17.039	389.625	345.120	(84.818)	-	304.807	345.120
Obrigações fiscais	(b)	1.607	1.712	(0)	-	1.607	1.712	24.983	14.060	(1.672)	-	23.311	14.060
Provisão para Garantia	(f)	223	223	(0)	-	223	223	7.021	5.972	(45)	-	6.976	5.972
Provisão para perda em Investimentos	(d)	61.438	45.554	117.839	-	179.277	45.554	-	-	-	-	-	-
Demais passivos não circulantes		272.677	224.059	1	-	272.678	224.059	95.062	96.044	-	-	95.062	96.044
		<u>385.318</u>	<u>288.587</u>	<u>117.839</u>	<u>-</u>	<u>503.157</u>	<u>288.587</u>	<u>516.691</u>	<u>461.196</u>	<u>(86.535)</u>	<u>-</u>	<u>430.156</u>	<u>461.196</u>
Total do passivo		<u>496.492</u>	<u>353.291</u>	<u>117.838</u>	<u>-</u>	<u>614.331</u>	<u>353.291</u>	<u>942.400</u>	<u>724.012</u>	<u>(151.983)</u>	<u>-</u>	<u>814.984</u>	<u>724.012</u>
Patrimônio Líquido													
Lucros acumulados	(d)	51.191	(9.728)	(11.278)	(14.148)	39.913	(23.876)	51.191	(9.728)	(11.278)	(14.148)	39.913	(23.876)
Demais contas do Patrimônio Líquido		87.196	87.196	-	-	87.196	87.196	87.196	87.196	-	-	87.196	87.196
Total do patrimônio líquido		<u>138.387</u>	<u>77.468</u>	<u>(11.278)</u>	<u>(14.148)</u>	<u>127.109</u>	<u>63.320</u>	<u>138.387</u>	<u>77.468</u>	<u>(11.278)</u>	<u>(14.148)</u>	<u>127.109</u>	<u>63.320</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>634.880</u>	<u>430.759</u>	<u>106.560</u>	<u>(14.148)</u>	<u>741.440</u>	<u>416.611</u>	<u>1.080.787</u>	<u>801.480</u>	<u>(138.964)</u>	<u>(14.148)</u>	<u>942.093</u>	<u>787.332</u>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajustes	Corrigido	Original	Ajustes	Corrigido
	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(364.759)	12.178	(352.581)
Lucro bruto	9.719	(9.719)	-	108.058	929	108.987
Receitas/(despesas) operacionais						
Despesas com vendas	(g) -	-	-	(48.855)	1.091	(47.764)
Despesas gerais e administrativas	(f) -	-	-	(29.968)	94	(29.874)
Resultado com equivalência patrimonial	60.350	2.871	63.221	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(f) (1.301)	9.719	8.418	3.427	7	3.434
Demais despesas e receitas operacionais	-	-	-	40.187	-	40.187
	59.049	12.590	71.639	(35.209)	1.192	(34.017)
Lucro operacional antes do resultado financeiro:	68.768	2.871	71.639	72.849	2.121	74.970
Resultado financeiro, líquido:						
Receitas financeiras	5.403	-	5.403	16.961	-	16.961
Despesas financeiras	(f) (13.299)	-	(13.299)	(19.647)	(3)	(19.650)
	(7.896)	-	(7.896)	(2.686)	(3)	(2.689)
Imposto de renda e contribuição social	47	-	47	(9.244)	753	(8.491)
Correntes e Diferidos	47	-	47	(9.244)	753	(8.491)
	60.919	2.871	63.790	60.919	2.871	63.790

DFC

	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajustes	Corrigido	Original	Ajustes	Corrigido
	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Caixa proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(b) (603)	(3)	(606)	1.243	(13.490)	(12.247)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(18.851)	-	(18.851)	(22.396)	13.859	(8.537)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(f) 16.875	3	16.878	18.754	1	18.755
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(2.579)	-	(2.579)	(2.399)	370	(2.029)
Demonstração do aumento no caixa e equivalentes de caixa:						
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	(a) 23.451	-	23.451	46.693	(23.519)	23.174
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	(a) 20.872	-	20.872	44.294	(23.149)	21.145
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(2.579)	-	(2.579)	(2.399)	370	(2.029)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

DVA

	Item	Controladora			Consolidado		
		Original 2022	Ajustes 2022	Corrigido 2022	Original 2022	Ajustes 2022	Corrigido 2022
Receitas:							
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	(b)	9.192	(9.192)	-	480.343	(12.168)	468.175
Custos de produção de vendas		-			(364.759)	12.178	(352.581)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros		2.175	9.192	11.367	14.126	1.449	15.575
Valor adicionado bruto		11.367	-	11.367	129.710	1.459	131.169
Depreciação e amortização		(859)	-	(859)	(2.030)	-	(2.030)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade		10.508	-	10.508	127.680	1.459	129.139
Valor adicionado recebido em transferência:							
Receitas financeiras	(d)	5.403	0	5.403	16.961	0	16.961
Receita de equivalência patrimonial	(f)	60.350	2.871	63.221	-	-	-
Valor adicionado total a distribuir		76.261	2.871	79.132	144.641	1.459	146.100
Distribuição do valor adicionado:							
Pessoal	(f)	-	-	-	(33.374)	(154)	(33.528)
Impostos, taxas e contribuições	(f)	(2.043)	(0)	(2.043)	(30.701)	1.569	(29.132)
Despesas financeiras	(f)	(13.299)	(0)	(13.299)	(19.647)	(3)	(19.650)
Lucros retidos	(d)	(60.919)	(2.871)	(63.790)	(60.919)	(2.871)	(63.790)
Demais Valores adicionados							
		(76.261)	(2.871)	(79.132)	(144.641)	(1.459)	(146.100)
		(76.261)	(2.871)	(79.132)	(144.641)	(1.459)	(146.100)

Não houveram impactos na DRA e nem na DMPL além dos impactos decorrentes do ajuste resultado dos referidos exercícios.

- (a) Reclassificação de saldos bloqueados junto a CEF para títulos e valores mobiliários;
- (b) Impactos decorrentes da combinação dos efeitos dos itens mencionados na nota explicativa nº 2.5.1. (i), (ii), (iii) e (iv);
- (c) Impactos decorrentes do item mencionado na nota explicativa nº 2.5.1. (ii);
- (d) Impactos na equivalência patrimonial e nos lucros acumulados, decorrente dos efeitos combinados dos itens mencionados na nota explicativa nº 2.5.1 (i), (ii) e (iii);
- (e) Reclassificações e eliminações de transações com partes relacionadas decorrentes do item mencionado na nota explicativa nº 2.5.1 (iv);
- (f) Outras reclassificações e ajustes.;
- (g) Impactos decorrentes da combinação dos efeitos dos itens mencionados na nota explicativa nº 2.5.1. (ii) e (iv).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado	2023	2022 Reapresentado
Caixa, banco e conta movimento	2.481	5.951	11.334	3.236
Certificados de depósitos bancários	4.041	3.207	6.026	5.094
Fundos de investimentos - não restritos	10.570	11.714	3.277	14.851
	<u>17.095</u>	<u>20.872</u>	<u>20.637</u>	<u>23.174</u>

As aplicações contábeis possuem remunerações médias que variam entre 94,7% e 112,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, (variando entre 95,0% e 100,7% em dezembro de 2022), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha e possuem liquidez imediata.

4. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado	2023	2022 Reapresentado
Fundos de investimentos	2	32	2	58
Aplicações vinculadas em conta corrente	-	-	8.666	21.087
	<u>2</u>	<u>32</u>	<u>8.668</u>	<u>21.145</u>

O Grupo possui fundos de investimentos, que em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não possuem destinação específica. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 94,7% e 112,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, (variando entre 95,3% e 100,7% em dezembro de 2022), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha.

Os valores classificados em contas vinculadas correspondem ao montante retido pela CEF até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Após esse prazo que dura em média 45 dias, os valores são disponibilizados na conta corrente da Companhia.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado	2023	2022 Reapresentado
Em processo de repasse (a)	-	-	159.045	99.970
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	15.493	14.492	120.483	74.566
Contas a receber de partes relacionadas (c)	12.578	11.425	-	1.355
Contas a receber da venda de imóveis (g)	10.000	11.733	87.088	-
Outras contas a receber	-	304	6	-
Provisão para risco de crédito (d)	(8.642)	(6.372)	(18.413)	(9.153)
Provisão para distratos (e)	-	-	(3.332)	(429)
Ajuste a valor presente (f)	-	-	(20.551)	(4.032)
	<u>29.429</u>	<u>31.582</u>	<u>324.326</u>	<u>162.278</u>
Circulante	15.241	16.171	141.712	59.318
Não Circulante	14.188	15.411	182.614	102.960

- (a) Refere-se às contas a receber das unidades vendidas e não concluídas, sujeitas ao repasse pelas instituições contábeis mediante a evolução física das obras. Estas contas a receber estão limitadas à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 Reapresentado
Receitas a apropriar	-	-	221.670	138.783
Custos a incorrer	-	-	138.876	83.465

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos cujas obras estão em andamento.

- (b) A carteira própria refere-se às parcelas financiadas diretamente pela Companhia. O prazo de financiamento pode variar entre 60 e 120 meses e estão sujeitas à correção pelo INCC (obras e andamento que representam 84,6% dos recebíveis), ou IPCA + 1% (obras concluídas que representam 15,4% dos recebíveis) ao mês, bem como recebíveis não relacionados à incorporação imobiliária advindos de contratos comerciais inerentes à venda de ativos da Companhia.
- (c) Contas a receber pela venda de imóveis a partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
H.I. Holding de Participações S.A.	11.223	10.070	-	-
Jurandir Miguel de Lima	-	-	-	1.355
	<u>12.578</u>	<u>11.425</u>	<u>-</u>	<u>1.355</u>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

(d) A Companhia entende que somente as contas a receber da carteira própria "Pró-soluto" estão sujeitas ao risco de crédito, pois o contas a receber em processo de repasse tem a garantia de recebimento das instituições financeiras, o que mitiga o risco da inadimplência. Estamos trabalhando diariamente para diminuir nossos índices de inadimplência e o efeito desse trabalho tem refletido na diminuição constante do risco de perda sobre a nossa carteira. A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Perdas				
Saldo inicial	(6.372)	(6.877)	(9.153)	(11.886)
Constituição	(2.575)	(1.498)	(9.708)	(12.009)
Reversão	305	2.003	448	14.742
Saldo final	<u>(8.642)</u>	<u>(6.372)</u>	<u>(18.413)</u>	<u>(9.153)</u>

(e) O grupo constitui provisão para distrato quando considera um provável risco na entrada do fluxo de caixa, em decorrência do aumento do saldo de contratos a repassar, item "a" ocorreu a conseqüente necessidade de aumentar a constituição da referida provisão.

(f) O valor total do ajuste a valor presente pode ser assim apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
AVP				
Saldo inicial	-	-	(4.083)	(729)
Constituição	-	-	(19.939)	(12.597)
Reversão	-	-	3.420	9.294
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20.551)</u>	<u>(4.032)</u>

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 7,78% (3,58% em 31 de dezembro de 2022).

(g) No exercício de 2023 foram alienados ativos classificados como propriedades para investimentos, o saldo apresentado nas demonstrações está ajustado ao valor presente, e faz parte do item f.

Nossa carteira tem a seguinte expectativa de recebimento, desconsiderando os efeitos de evolução de obra:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Vencidos	8.072	5.347	19.358	15.332
A vencer				
1 ano	1.352	1.445	112.190	129.498
2 anos	1.146	1.093	55.799	107.638
3 anos	991	865	123.413	16.226
4 anos	851	721	42.974	10.156
5 anos	708	555	14.766	7.808
Após 5 anos	1.347	1.138	27.508	13.612
	<u>14.767</u>	<u>11.164</u>	<u>396.008</u>	<u>300.270</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

6. Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado	2023	2022 Reapresentado
Estoque de terrenos	120.321	49.992	342.422	408.410
Imóveis em construção	-	-	130.263	94.392
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Adiantamentos a fornecedores	6.462	3.365	9.424	8.968
	<u>127.126</u>	<u>53.700</u>	<u>482.696</u>	<u>512.357</u>
Circulante	42.323	32.836	244.524	213.429
Não Circulante	84.803	20.864	238.172	298.928

Em 31 de dezembro de 2023, os saldos de estoques foram submetidos a avaliação de ajuste ao valor recuperável e não foram identificados problemas.

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	14.649	17.007	18.467	17.838
Capitalização	28.125	8.054	41.712	23.564
Apropriação	(16.976)	(10.412)	(29.571)	(22.935)
	<u>25.799</u>	<u>14.649</u>	<u>30.607</u>	<u>18.467</u>

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativo				
Mútuos com SPE's (a)	105.822	89.355	-	-
Mútuos com acionistas (b)	29.927	20.938	31.973	20.942
Notas de débito (serviços compartilhados)	68.442	151.650	-	-
	<u>204.191</u>	<u>261.943</u>	<u>31.973</u>	<u>20.942</u>
Passivo				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados)	-	31.525	-	-
Empréstimos de SPE's	145.436	181.813	-	-
	<u>145.436</u>	<u>213.338</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) As contas correntes com SPE's são assim demonstradas:

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

	Controladora	
	2023	2022
<b>Ativos</b>		
Mútuos com SPE's (a)		
Inter SPE Jacareí 1 Incorp Ltda	14.738	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda	1.551	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda	1.940	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp Ltda	5.327	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp Ltda	1.812	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda	4.396	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	1.646	1.646
H.I Holding de Participações S.A	18.530	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	1.134	1.134
Outras SPEs	54.748	38.281
	<u>105.822</u>	<u>89.355</u>
<b>Passivo</b>		
Empréstimos de SPE's		
BCO Serviços Ltda	24.522	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda	5.810	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	7.469	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda	2.314	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda	30.895	30.895
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda	24.233	24.233
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp Ltda	5.024	5.024
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda	6.399	6.399
INTER SPE JUIZ DE FORA 25 INCORPORACAO LTDA	24.821	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	4.551	4.551
INTER SPE Juiz de Fora	-	45.776
Outras SPE's	9.400	-
	<u>145.436</u>	<u>181.814</u>

A movimentação dos saldos de contas correntes ativas e mútuos com acionistas pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	110.293	88.039	20.942	19.742
Concessões	443.665	346.993	11.031	1.200
Recebimento de Principal	(418.208)	(324.739)	-	-
Saldo Final	<u>138.750</u>	<u>110.293</u>	<u>31.973</u>	<u>20.942</u>

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Leonardo Miguel de Lima	-	5.180	-	5.180
Neylson de Oliveira Almeida	15.986	5.038	15.986	5.038
Ednilson de Oliveira Almeida	15.987	5.409	15.987	5.409
Jurandir Miguel de Lima	-	5.179	-	5.179
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	-	136	-	136
Saldo final	<u>31.973</u>	<u>20.942</u>	<u>31.973</u>	<u>20.942</u>

Conforme comunicado ao mercado de 27 de março de 2023, os acionistas Cid Maciel Monteiro de Oliveira, Leonardo Miguel de Lima e Jurandir Miguel de Lima não fazem mais parte do quadro societário, o bloco de controle passa a ser formado pelos acionistas remanescentes, Neylson de Oliveira Almeida e Ednilson de Oliveira Almeida (que já integravam o bloco de controle da Companhia), sem a entrada de terceiros.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

(c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas antecipadas (serviços compartilhados)				
Inter SPE Juiz de Fora 3				
Incorporação Ltda	-	31.525	-	-
	-	31.525	-	-

(d) Remuneração da Administração

	Controladora e consolidado	
	2023	2022
Pró-labore (diretoria e conselho de administração)	2.807	7.920
	2.807	7.920

Não há benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo ou benefício por desligamento aos administradores ou quaisquer colaboradores da Companhia.

## 8. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são demonstradas como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
Terrenos em construção	19.270	4.348
Terrenos	28.694	38.778
Casas	3.431	2.305
Lojas	39.048	109.581
Outras	6.545	13.645
Total	96.988	168.657

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.2.15 (c).

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	168.657	106.916
Ganho/(perda) líquido de ajuste a valor justo	21.246	40.188
Alienações no período	(92.915)	(8.587)
Aquisições no período	-	30.140
Saldo final	96.988	168.657

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

9. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado	2023	2022 Reapresentado
Ativo				
Investimento em controladas	341.743	366.681	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	<u>341.752</u>	<u>366.690</u>	<u>14</u>	<u>14</u>
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(97.148)	(179.227)	-	-
	<u>(97.148)</u>	<u>(179.227)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência Patrimonial	Transferência p/ Provisão para perda	Outros	31/12/2023
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	37.269	-	1.251	-	-	40.861
Inter SPE Uberaba 2 Incorp. Ltda	57	-	-	(57)	-	0
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	68	-	-	(68)	-	3.198
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	32.987	-	-	(7.142)	-	34.359
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.817	-	-	(566)	-	1.598
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp. Ltda	106	-	-	(106)	-	0
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	0	-	-	(0)	-	4.658
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(0)	-	-	0	-	(1)
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda	1.829	-	4.050	-	-	7.709
Inter SPE Uberaba 7 Incorp. Ltda	3.658	-	10.942	-	-	16.220
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda	5.178	-	-	(669)	-	7.826
Inter SPE SJDC 3 Incorp. Ltda	5.090	-	5.016	-	-	11.367
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	2.307	-	1.072	-	-	1.830
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda	1.826	-	16.023	-	-	22.671
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	12.388	-	-	(607)	-	11.868
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp. Ltda	(5.978)	-	-	5.979	-	(486)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	142	-	-	(142)	-	1.114
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	6.287	-	-	(1.843)	-	5.366
HI holding de Participações S.A.	127.916	-	35.870	-	-	183.891
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	15.146	28.125	(16.976)	-	-	26.296
Outras SPEs	118.587	-	(103.946)	-	(1.144)	(48.602)
	<u>366.690</u>	<u>28.125</u>	<u>(46.698)</u>	<u>(5.222)</u>	<u>(1.144)</u>	<u>341.752</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

Provisão para perda em investimentos	31/12/2022	Aquisições / Baixas	Equivalência Patrimonial	Transferência de Investimentos	31/12/2023
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(170)	-	(904)	-	(1.075)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda	(10.535)	-	(1.334)	-	(13.327)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	-	-	(387)	(319)	(394)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda	(1.497)	-	(22)	-	(1.519)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	(5.602)	-	(610)	(610)	(6.546)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(1.830)	-	(407)	(407)	(5.668)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda	(2.266)	-	(292)	-	(2.557)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda	(2.969)	-	(710)	-	(3.676)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda	(5.058)	-	(73)	-	(5.565)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda	(7.932)	-	(796)	-	(8.723)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda	(6.798)	-	(301)	-	(7.157)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda	(7.370)	-	(2.693)	(8.671)	(14.927)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda	(3.198)	-	(842)	-	(4.043)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	(1.688)	-	(158)	(16)	(4.008)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp. Ltda	(2.649)	-	(1.843)	-	(4.617)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	(2.598)	-	(4.197)	-	(11.020)
BCO Serviços	(3.487)	-	(917)	-	(4.405)
Outras SPEs	(113.628)	2.734	106.436	(531)	1.851
	<u>(179.277)</u>	<u>2.734</u>	<u>89.949</u>	<u>(10.554)</u>	<u>(97.148)</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

A composição dos ativos, passivos e resultado das controladas são como segue:

Empresas	Ativo Circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
HI holding de Participações S.A.	37.045	17.288	261.630	206.370	298.675	223.658
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	245	512	2.703	8.030	2.948	8.542
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	2.018	34.834	27.006	22.653	29.024	57.487
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	4.195	2.629	43.699	57.141	47.894	59.770
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(660)	215	655	3.092	(5)	3.307
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(274)	104	1.977	2.019	1.703	2.123
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	23.535	20.032	52.783	102.461	76.318	122.493
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	215	311	2.276	4.382	2.491	4.693
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	139	275	809	2.099	948	2.374
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	956	3.920	1.667	427	2.623	4.347
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	12.575	10.936	2.917	9.241	15.492	20.177
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	22.488	20.578	-	-	22.488	20.578
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	52	220	218	176	270	396
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	371	815	374	2.914	745	3.729
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.145	1.380	3.155	1.608	4.300	2.988
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	3.763	6.006	15.228	33.201	18.991	39.207
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	9.769	7.911	12.421	38.820	22.190	46.731
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.140	1.875	2.283	6.675	3.423	8.550
Inter SPE Uba 1 Incorp.	441	1.061	502	2.109	943	3.170
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	25.553	22.089	20.279	19.602	45.832	41.691
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	385	433	380	1.080	765	1.513
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	16.774	13.476	31.374	2.912	48.148	16.388
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	838	837	16.735	26.587	17.573	27.424
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	14.486	4.068	18.677	8.419	33.163	12.487
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	20.575	22.013	23.552	(1.024)	44.127	20.989
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	10.517	3.980	16.157	10.167	26.674	14.147
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	11.457	11.988	13.006	2.983	24.463	14.971
Outras SPEs (68 controladas)	163.499	77.131	299.661	379.121	463.160	456.252
	<u>383.242</u>	<u>286.917</u>	<u>872.124</u>	<u>953.265</u>	<u>1.255.366</u>	<u>1.240.182</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
HI holding de Participações S.A.	30.032	20.288	106.683	77.279	126.091	87.259
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	2.216	799	1.026	7.133	610	(625)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	4.194	2.791	4.217	17.423	19.361	35.123
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	3.412	1.854	52.484	67.879	(6.668)	(10.380)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	561	426	56	2.824	58	49
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	193	84	1.828	1.970	70	54
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	29.998	35.369	21.810	55.481	31.653	22.591
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	729	310	121	2.566	2.207	1.717
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	422	207	607	2.061	116	(22)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2.189	4.809	6.565	5.138	(5.522)	(272)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	6.399	9.133	6.669	8.223	2.831	3.828
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	246	15	16.467	14.766	5.796	(1.497)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	458	343	2.321	2.319	(2.216)	(2.182)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	932	349	3.481	6.349	(2.959)	(2.981)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.925	1.122	6.902	6.328	(4.453)	(5.890)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	8.658	11.916	8.774	26.813	488	11.772
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	8.511	15.176	1.297	18.577	12.989	24.779
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	2.013	2.044	9.338	13.647	(7.132)	(8.031)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	925	570	7.108	9.398	(6.788)	(6.810)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.839	12.574	30.997	19.438	9.689	2.790
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	973	493	3.823	4.218	(3.188)	(2.711)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	9.692	9.159	25.750	5.476	1.763	(73)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	7.807	7.572	7.141	15.395	4.467	7.952
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	13.804	3.239	17.799	8.726	533	(266)
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	9.896	1.121	29.857	18.746	1.132	(38)
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	16.325	5.990	3.971	7.041	1.126	55
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	14.846	4.834	1.241	6.788	3.360	(102)
Outras SPEs (68 controladas)	140.060	140.433	329.200	345.776	37.164	13.296
Total	325.255	293.020	707.533	777.778	222.578	169.385

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

	2023					
	Receita Operacional	Custo dos Imóveis Vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	Lucro/(Prejuízo)
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	93.185	(63.762)	9.500	12	(3.065)	35.870
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	6	-	(883)	(31)	3	(905)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	549	-	-	309	393	1.251
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	266	-	(1.222)	(498)	119	(1.335)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(1)	-	(861)	182	-	(680)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	2	-	(394)	5	-	(387)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	8.168	(10.897)	(4.046)	(941)	574	(7.142)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	15	(6)	(536)	(40)	1	(566)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(32)	-	(123)	(43)	1	(197)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2.947	(1.912)	(755)	(839)	(52)	(611)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	8.548	(6.928)	(1.472)	(542)	(13)	(407)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	(1)	(20)	-	(21)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(2)	-	(139)	(152)	-	(293)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(23)	(121)	(380)	(188)	2	(710)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	89	-	(569)	407	-	(73)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	(79)	1.592	(1.611)	1.187	(17)	1.072
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	8.552	(6.301)	(2.553)	(546)	241	(607)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(155)	-	(618)	(31)	8	(796)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(45)	-	(344)	87	-	(302)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.067	(7.260)	(1.202)	(1.623)	325	(2.693)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	24	13	(593)	(287)	1	(842)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	49.209	(30.841)	(6.190)	(1.038)	(199)	10.941
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	110	(315)	(520)	(1.116)	(2)	(1.843)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	47.316	(37.195)	(7.717)	(1.191)	(185)	1.028
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	24.598	(14.261)	(6.380)	(516)	(200)	3.241
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	31.848	(21.492)	(4.132)	(919)	(53)	5.252
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	28.895	(19.067)	(4.147)	(604)	(60)	5.017
Outras SPEs (68 controladas)	245.018	(181.947)	(48.179)	(8.272)	100	6.720
	<u>556.075</u>	<u>(400.700)</u>	<u>(86.067)</u>	<u>(17.248)</u>	<u>(2.078)</u>	<u>49.982</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

	2022					Lucro (Prejuízo)
	Receita Operacional	Custos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	20.188	(9.429)	42.950	809	(589)	53.929
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	129	-	96	566	(9)	782
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	703	(7)	164	1.338	(11)	2.187
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	28	(1.646)	(268)	2.494	(36)	572
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	(1)	-	(88)	111	(3)	19
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	13	-	(28)	24	(1)	8
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda	128.537	(86.304)	(14.644)	(1.262)	(2.377)	23.950
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	-	(87)	(33)	190	(4)	66
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda	59	(69)	(9)	150	(3)	128
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	662	(8.436)	(216)	(137)	(40)	(8.167)
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	10.978	(10.574)	(696)	(92)	(185)	(569)
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	20.000	(12.600)	(106)	(1)	-	7.293
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	1	(116)	(123)	31	(1)	(208)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	455	(1.229)	(130)	231	(13)	(686)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda	52	(101)	(47)	705	(13)	596
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	42.650	(44.402)	(5.488)	649	(799)	(7.390)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	52.769	(43.002)	(5.730)	(240)	(982)	2.815
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	1.357	(775)	(672)	917	(34)	793
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	353	(1.571)	(303)	320	(9)	(1.210)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda	22.022	(21.569)	(719)	(313)	(88)	(667)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	341	(823)	(552)	447	(13)	(600)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	8226	-5181	-1408	201	-126	1712
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	17.134	(3.211)	(912)	415	8	13.434
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp.	6290	-4136	-1558	201	-112	685
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	4349	-2174	-1273	224	-78	1048
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	6966	-4017	-2019	158	-141	947
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	11496	-6561	-1613	229	-213	3338
Outras SPEs (68 controladas)	(128.918)	57.767	(8.739)	(2.059)	2.596	(79.353)
	<u>226.839</u>	<u>(210.253)</u>	<u>(4.164)</u>	<u>6.306</u>	<u>(3.276)</u>	<u>15.452</u>



INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

10. Imobilizado

	Controladora				
	Taxa			2023	2022
	Depreciação	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	397	(230)	167	264
Veículos	20,00%	17	(9)	8	11
Computadores e periféricos	20,00%	1.584	(1.215)	369	572
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	243	(243)	-	140
Outros		982	(309)	673	771
		<u>3.223</u>	<u>(2.006)</u>	<u>1.217</u>	<u>1.758</u>

	Consolidado				
	Taxa			2023	2022
	Depreciação	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	403	(230)	173	270
Veículos	20,00%	77	(59)	18	33
Salas comerciais	4,00%	8.293	-	8.293	8.293
Computadores e periféricos	20,00%	1.587	(1.217)	370	574
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	7.381	(6.013)	1.021	4.301
Galpões	4,00%	2.765	(260)	2.506	2.574
Outros		1.976	(634)	1.342	1.540
		<u>22.483</u>	<u>(8.413)</u>	<u>13.723</u>	<u>17.585</u>

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				
	2022	Adições	Baixas	Depreciação	2023
Máquinas e equipamentos	286	140	(185)	(52)	189
Veículos	13	89	(89)	(3)	10
Computadores e periféricos	496	59	(0)	(262)	293
Estande de vendas e apartamento decorado	163	16	(16)	(140)	23
Outros	800	120	(120)	(98)	702
	<u>1.758</u>	<u>424</u>	<u>(410)</u>	<u>(556)</u>	<u>1.217</u>

	Consolidado				
	2022	Adições	Baixas	Depreciação	2023
Máquinas e equipamentos	292	140	(185)	(52)	195
Veículos	40	89	(89)	(15)	25
Salas comerciais	7.827	-	-	(207)	7.620
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	583	59	-	(263)	379
Estande de vendas e apartamento decorado	3.333	793	(648)	(3.196)	282
Galpões	2.609	120	(120)	(69)	2.540
Outros	2.901	-	-	(220)	2.681
	<u>17.585</u>	<u>1.202</u>	<u>(1.042)</u>	<u>(4.022)</u>	<u>13.723</u>

Na data de encerramento destas informações contábeis, a Administração entendeu que não houve desvalorização de seus ativos tangíveis, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme pronunciamento CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

11. Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado	2023	2022 Reapresentado
Aquisição de terrenos (Landbank)	190.977	72.000	366.179	464.709
Ajuste a valor presente de terrenos	(40.351)	(4.045)	(55.430)	(52.682)
Outras contas a pagar	-	-	533	-
	<u>150.626</u>	<u>67.954</u>	<u>311.282</u>	<u>412.027</u>
Circulante	15.513	18.580	122.588	107.220
Não circulante	135.112	49.374	188.694	304.807

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2024	15.513	18.580	112.588	107.220
2025	128.568	15.570	144.408	213.007
2026	10.613	2.700	58.437	63.145
A partir de 2027	36.283	35.150	50.746	81.337
	<u>190.977</u>	<u>72.000</u>	<u>366.179</u>	<u>464.709</u>

Em 31 de dezembro de 2023, R\$ 332.910 refere-se a obrigações por aquisição de terrenos na modalidade de permuta financeira. Os contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção (R\$421.455 em 31 de dezembro de 2022).

Para os terrenos cujos pagamentos são por permuta financeira, cujo pagamento ao terrenista está atrelado a um percentual sobre o VGV estipulado em contrato, a Companhia ajusta o saldo devedor ao valor presente, considerando a data de lançamento dos empreendimentos e utilizando uma taxa de desconto de 1,005% a.m.%. A companhia tem o montante de R\$47.362 e R\$113.303 de permuta financeira a pagar na Controladora e no Consolidado, respectivamente.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado	2023	2022 Reapresentado
Fornecedores para produção e serviços	3.859	2.885	40.647	22.802
Risco Sacado(i)	21.202	24.009	21.202	24.009
	<u>25.061</u>	<u>26.895</u>	<u>61.849</u>	<u>46.811</u>
Circulante	25.061	26.895	61.849	46.811

- (i) As operações com risco sacado são formadas a partir de transações mercantis recorrentes entre a Companhia e seus fornecedores de matéria-prima. Os convênios firmados atendem aos interesses mútuos no que tange à liquidez e capital de giro de cada parte, e são firmados em decorrência de eventuais variações conjunturais no nível da demanda e oferta de matéria-prima. A partir da negociação comercial entre fornecedores e a Companhia, são gerados passivos financeiros que integram programas de captação de recursos por meio de linhas de crédito da Companhia junto a instituições financeiras, o que possibilita aos fornecedores antecipar recebíveis no curso normal das compras efetuadas pela Companhia, com o custo financeiro médio de 1,64% a.m. em 31 de dezembro de 2023. Ressaltando que o custo é de responsabilidade exclusiva do fornecedor. Por preservar as condições negociais com os fornecedores, estas transações foram avaliadas pela administração e concluiu-se que possuem características comerciais, portanto, a Companhia mantém essas operações classificadas na rubrica "Fornecedores".

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	2023	2022	2023	2022
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	113.937	69.681
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	3.417	34.787	45.491	82.416
Conta garantida		12,55	14,03	4.714	12.999	5.600	13.111
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	131.300	76.372	131.300	76.372
Custo de captação de debêntures				(5.053)	(1.592)	(5.053)	(1.592)
				<u>134.379</u>	<u>122.566</u>	<u>291.276</u>	<u>239.988</u>
Passivo circulante				76.212	63.719	152.409	146.000
Passivo não circulante				58.167	58.847	138.867	93.988

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no período findo em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 foram as seguintes:

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	122.566	98.434	239.988	209.259
Captações, líquidas dos custos de captação	82.791	47.802	215.865	170.479
Juros e encargos financeiros	23.691	17.874	44.772	34.075
Amortização de principal	(66.455)	(30.927)	(168.054)	(151.726)
Amortização de juros	(28.215)	(11.035)	(41.294)	(22.518)
Aumento de capital	-	-	-	-
Realização de custos de captação	-	418	-	419
Saldos finais (circulante e não circulante)	134.378	122.566	291.276	239.988

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Período após a data do balanço				
12 meses	76.212	63.719	152.409	145.999
13 a 24 meses	15.040	38.202	74.273	69.584
Após 24 meses	43.127	20.645	64.594	24.405
	134.379	122.596	291.276	239.988

A Companhia possui 3 debêntures ativas, a 4ª emissão, 5ª emissão e 6ª emissão de debêntures possuem covenants financeiros, todas as operações tiveram suas cláusulas restritivas cumpridos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

#### 14. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários e ordenados a pagar	-	7	1.040	1.223
INSS a recolher	512	37	11.905	4.738
FGTS a recolher	1	1	463	273
Provisão de férias	15	39	3.066	3.054
Outras obrigações trabalhistas	519	16	3.267	140
	1.047	100	19.740	9.427

#### 15. Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 Reapresentado
IRRF s/folha a recolher	-	688	-	1.768
Retenção de INSS s/notas fiscais	34	59	4.892	1.950
Retenção de ISS s/notas fiscais	28	9	3.692	1.149
RET a recolher	426	9	52.421	10.430
RET diferido	326	335	12.930	8.333
Tributos parcelados	1.414	1.873	11.292	22.339
Outras obrigações fiscais	466	270	3.569	2.646
	2.694	3.243	88.796	48.615
Circulante	1.719	1.636	80.260	25.304
Não circulante	975	1.607	8.536	23.311

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

## 16. Adiantamento de clientes

A composição de adiantamento de clientes é conforme quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 Reapresentado
Adiantamento de Clientes da Incorporação	-	-	23.551	8.546
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	308	-	16.998	12.830
	<u>308</u>	<u>-</u>	<u>40.548</u>	<u>21.376</u>

## 17. Provisões

### a) Para contingências

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contingências trabalhistas	366	457	398	636
Indenização com terceiros	34	35	1.444	438
	<u>400</u>	<u>492</u>	<u>1.842</u>	<u>1.074</u>

A Administração da Companhia avaliou as contingências cíveis e trabalhistas e baseada na opinião de seus assessores legais internos, entende que o montante provisionado é suficiente para cobrir eventuais perdas.

A movimentação das provisões para contingências é:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldos iniciais	492	1.031	1.074	1.937
Adições	(1.662)	401	(3.874)	1.084
Pagamentos	1.570	(940)	4.642	(1.908)
Reversões	-	-	-	(39)
Saldos finais	<u>400</u>	<u>492</u>	<u>1.842</u>	<u>1.074</u>

Em 31 de dezembro de 2023, as contingências com risco possíveis de perda montam em R\$8.812 na controladora e R\$15.634 no consolidado (R\$6.459 na controladora e R\$11.008 no consolidado em 31 de dezembro de 2022), provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

b) Garantias

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante	18	231	8.509	4.101
Não circulante	-	223	3.851	6.976
	<u>18</u>	<u>454</u>	<u>12.360</u>	<u>11.077</u>

A movimentação da provisão para garantias é:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldos iniciais	454	1.169	11.077	10.902
Adições	561	-	5.966	16.532
Pagamentos	(997)	(715)	(4.682)	(16.357)
Saldos finais	<u>18</u>	<u>454</u>	<u>12.361</u>	<u>11.077</u>

As constituições de provisões para garantia de obra estão fundamentadas em nosso histórico de gastos com manutenção e representam 0,8% do custo orçado para as obras de incorporação imobiliária.

18. Patrimônio Líquido

Capital social

O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é de R\$87.196 e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

Descrição	Ações	
	ordinárias	%
Neylson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
Ednilson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
	<u>86.885.350</u>	<u>100</u>

O capital social autorizado é de R\$600.000 (seiscentos milhões de reais). Em 27 de abril de 2023, os acionistas Cid Maciel Monteiro de Oliveira, Leonardo Miguel de Lima e Jurandir Miguel de Lima se retiraram do quadro societário da Companhia, dessa forma, o bloco de controle passa a ser formado pelos acionistas remanescentes, Neylson de Oliveira Almeida e Ednilson de Oliveira Almeida (que já integravam o bloco de controle da Companhia), sem a entrada de terceiros.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 Reapresentado
Receitas Incorpor. Venda de Imóveis	-	-	547.189	524.149
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-	-	30
Impostos sobre vendas	-	-	(9.487)	(10.399)
Distratos	-	-	(42.865)	(53.300)
Ajuste a valor presente	-	-	(5.954)	(3.424)
Provisão Para Distratos	-	-	(3.056)	7.041
Descontos concedidos	-	-	158	(2.529)
	-	-	485.985	461.568

20. Informações por natureza

A companhia adota da prerrogativa de ratear com suas controladas os custos e despesas gerados na Controladora, tal premissa está relacionada ao fato de todos os empreendimentos em andamento estarem alocados na controlada, bem como pela robusta estrutura de backoffice com serviços compartilhados aos empreendimentos, cujos gastos estão centralizados na Controladora.

Custos dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 Reapresentado
Material aplicado	-	-	(92.947)	(101.150)
Outros custos gerais	-	-	(13.481)	(16.121)
Juros capitalizados	-	-	(7.722)	(10.041)
Terrenos	-	-	(59.915)	(69.419)
Outras despesas gerais	-	-	(3.997)	(3.410)
Gastos com pessoal	-	-	(15.074)	(18.969)
Serviços diversos	-	-	(5.753)	(8.744)
Serviços de terceiros	-	-	(109.547)	(104.546)
Viagens e estadas	-	-	(101)	(119)
Seguros gerais	-	-	(1.143)	(1.150)
Serviços de consultoria	-	-	(5.206)	(4.932)
Garantias	-	-	(4.682)	(8.623)
Locação de equipamentos	-	-	(6.591)	(5.358)
	-	-	(326.159)	(352.582)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

21. Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 Reapresentado
<u>Despesas com vendas</u>				
Comissões	-	-	(14.784)	(13.898)
Outras despesas gerais	-	-	(9.763)	(8.084)
Propaganda e publicidade	-	-	(8.400)	(7.523)
Despesas com Stand e decorados	-	-	(1.843)	(1.361)
Serviços de consultoria	-	-	(3.494)	(3.109)
Eventos	-	-	(97)	(975)
Depreciação e amortização	-	-	(3.427)	(1.103)
Descontos concedidos	-	-	(6.259)	(10.294)
Gastos com pessoal	-	-	(1.345)	(1.417)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(49.411)</u>	<u>(47.764)</u>

22. Despesas gerais e administrativas e outras (receitas) despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 Reapresentado
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	-	-	(15.464)	(13.142)
Outras despesas gerais	(2.135)	(882)	(5.546)	(674)
Serviços de consultoria	-	-	6	(45)
Serviços de terceiros	-	-	(6.862)	(6.140)
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(685)	(886)
Licenças e direitos de usos	-	-	(1.389)	(1.743)
Depreciação e amortização	-	-	(1.141)	(1.265)
Provisões diversas	(2.492)	9.719	(27.920)	-
Seguros diversos	-	-	(1.821)	(383)
Rateio entre SPE's	-	-	(53)	(535)
Gastos com emissão de dívidas	-	(419)	-	(1.627)
	<u>(4.627)</u>	<u>8.418</u>	<u>(60.874)</u>	<u>(26.440)</u>

23. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita sobre aplicação financeira	949	2.086	1.645	2.346
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	(803)	3.279	(670)	13.312
Juros sobre mútuos	-	-	-	-
Receita financeira sobre vendas	11	37	386	13
Descontos obtidos	13	1	(881)	1.219
Outras receitas financeiras	1.428	-	7.013	71
Receitas financeiras	<u>1.598</u>	<u>5.403</u>	<u>7.492</u>	<u>16.961</u>
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.949)	(10.409)	(22.337)	(10.538)
Juros e multas diversas	(548)	(724)	(4.335)	(4.258)
Despesas bancárias	(765)	(817)	(2.268)	(2.688)
Multas	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(1.196)	(1.349)	(662)	(2.165)
Despesas financeiras	<u>(6.458)</u>	<u>(13.299)</u>	<u>(29.601)</u>	<u>(19.650)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(4.860)</u>	<u>(7.896)</u>	<u>(22.109)</u>	<u>(2.689)</u>



Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

24. Imposto de Renda e Contribuição Social correntes e diferidos

A conciliação entre as despesas nominal e efetiva do imposto de renda e contribuição social para os anos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	40.186	63.742	48.678	72.281
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(13.663)	(21.672)	(16.551)	(24.576)
Ajustes à despesa nominal				
Resultado de equivalência patrimonial	16.889	21.495	-	-
Prejuízo Fiscal de Exercícios anteriores	5.818		5.818	
Efeito da tributação pelo RET (*)	5.815	47	(2.677)	(8.491)
Outras exclusões (adições), líquidas	(9.044)	177	10.733	23.855
Corrente e diferido	5.815	47	(2.677)	(8.491)
Alíquota efetiva	(14,47%)	(0,07%)	5,50%	11,75%

Até o exercício de 2022, a Companhia acumulou prejuízo fiscal de imposto de renda e base negativa de Contribuição Social, entretanto, por não termos a perspectiva de lucro passível de utilização do referido prejuízo não reconhecemos contabilmente o ativo diferido do crédito fiscal. Após planejamento tributário e perspectiva iminente de recuperação de créditos, a Companhia reconheceu parte do prejuízo fiscal para o exercício findo de 2023.

Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

Os valores contábeis de ativos e passivos financeiros segregados por categoria são como segue:

	Hierarquia	2023					
		Controladora			Consolidado		
		Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	17.095		17.095	23.174	17.970	41.143
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	2	2	-	8.668	8.668
Clientes por incorporação de imóveis		29.429	-	29.429	324.325	-	324.325
Valores a receber de partes relacionadas		204.191	-	204.191	31.973	-	31.973
Passivos							
Fornecedores		25.061	-	25.061	61.849	-	61.849
Obrigações com terceiros		150.626	-	150.626	311.282	-	311.282
Empréstimos, financiamentos e debêntures		134.379	-	134.379	291.276	-	291.276
Obrigações com partes relacionadas		145.436	-	145.436	-	-	-

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

Hierarquia	2022						
	Controladora			Consolidado			
	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	20.872	-	20.872	23.174	-	23.174
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	32	32	-	21.145	21.145
Clientes por incorporação de imóveis		31.582	-	31.582	162.277	-	162.277
Valores a receber de partes relacionadas		261.943	-	261.943	20.942	-	20.942
Fornecedores		26.895	-	26.895	71.377	-	71.377
Obrigações com terceiros		67.954	-	67.954	412.027	-	412.027
Empréstimos, financiamentos e debêntures		122.566	-	122.566	239.988	-	239.988
Obrigações com partes relacionadas		213.338	-	213.338	-	-	-

#### Hierarquia de valor justo

- Nível 1: Utiliza preços observáveis (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos, os quais a Companhia possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2: Utiliza preços observáveis em mercados ativos para instrumentos similares, preços observáveis para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais os inputs são observáveis;
- Nível 3: Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A Administração entende que os instrumentos financeiros representados acima, os quais são reconhecidos nas informações contábeis pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercados, pois:

1. As taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;
2. O vencimento de parte substancial dos saldos ocorre em datas próximas às dos balanços.

Os principais fatores de riscos inerentes às operações da Companhia são expostos a seguir:

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

#### 24.4. Risco de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas.

Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

	<u>Indexador</u>	<u>Risco</u>	<u>2023</u>
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	29.305
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	58.696
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	81.432
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(88.796)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(175.632)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	-
Exposição líquida			<u>(94.995)</u>

#### Análise de sensibilidade

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado a seguir: A variação entre a taxa estimada para o ano de 2024 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% e 50%.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

Cenário consolidado							
Ativos financeiros	Passivos financeiros	Exposição líquida 31/12/2023	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário Provável	Cenário +25%	Cenário +50%
29.305	(264.428)	(235.123)	(245.703)	(250.993)	(256.284)	(261.574)	(266.864)
58.696	-	58.696	59.914	60.523	61.132	61.741	62.350
81.432	-	81.432	84.131	85.481	86.831	88.181	89.530
<u>169.433</u>	<u>(264.428)</u>	<u>(94.995)</u>	<u>(101.658)</u>	<u>(104.989)</u>	<u>(108.321)</u>	<u>(111.652)</u>	<u>(114.984)</u>

#### Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 31 de dezembro de 2023. Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2023, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/2023	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário Provável	Cenário +25%	Cenário +50%
CDI	11,65%	9,00%	4,50%	6,75%	9,00%	11,25%	13,50%
IPCA	4,62%	4,15%	2,08%	3,11%	4,15%	5,19%	6,23%
INCC	6,86%	6,63%	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

#### 24.5. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo é derivado de recursos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras e das contas a receber.

O risco de crédito é administrado da seguinte forma:

1. Instituições financeiras: relacionamento somente com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito;
2. Contas a receber: normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis em fase de obra, sem garantias após entrega das chaves, e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2.15 das demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2023.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

#### 24.6. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 1.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros estão abaixo demonstrados:

	Consolidado					
	Até 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 3 anos	Entre 3 e 4 anos	Entre 4 e 5 anos	Após 5 anos
Caixa e equivalentes de caixa	20.637	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	8.668	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	131.548	55.799	123.413	42.974	14.766	27.508
Mútuos com acionistas	31.973	-	-	-	-	-
Outros ativos	837	-	-	-	-	-
Fornecedores	(61.849)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(89.351)	(120.482)	(54.146)	(23.058)	(13.700)	-
Operações de risco sacado	(18.799)	-	-	-	-	-
Obrigações com terceiros (compra de terrenos)	(122.588)	(161.162)	(58.437)	(23.991)	-	-
Efeito líquido	(98.923)	(225.845)	10.830	(4.075)	1.066	27.508

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

#### 25. Lucro líquido por ação

	Consolidado	
	2023	2022
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	46.001	63.790
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído	0,53	0,73

Em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não houve efeito dilutivo pois, a Companhia não apresenta nenhuma categoria de ações ordinárias com potencial dilutivo para se apurar o lucro por ação.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

26. Informações por segmento

Ativo	2023			2022		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	29.269	37	29.305	42.709	1.610	44.319
Clientes	241.242	105.056	346.298	146.211	12.443	158.653
Estoques	482.490	206	482.696	509.104	3.253	512.357
Propriedades para Investimento	2.225	94.763	96.988	(0)	168.656	168.657
Outros Ativos	(83.582)	119.116	35.533	(4.153)	37.694	33.541
<b>Total do Ativo</b>	<b>671.643</b>	<b>319.177</b>	<b>990.821</b>	<b>693.871</b>	<b>223.656</b>	<b>917.527</b>
<b>Passivo</b>						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	272.125	19.151	291.276	215.740	24.248	239.988
Obrigações com Terceiros	208.738	92.543	301.282	353.995	58.032	391.852
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	101.194	7.342	108.536	57.293	749	34.731
Adiantamento de Clientes	40.548	-	40.548	21.376	-	21.376
Fornecedores	49.358	12.491	61.849	34.187	12.624	46.811
Provisões	14.202	-	14.202	12.151	-	12.151
Outros Passivos	(14.524)	187.651	173.127	(871)	128.003	170.619
<b>Total do Passivo</b>	<b>671.643</b>	<b>319.177</b>	<b>990.821</b>	<b>693.871</b>	<b>223.656</b>	<b>917.527</b>

	2023			2022		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita Operacional Líquida	373.465	112.520	485.985	441.332	20.206	461.538
Receita com Aluguel	-	-	-	-	30	30
Custo dos Imóveis Vendidos	(252.752)	(73.407)	(326.159)	(343.152)	(9.429)	(352.581)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>120.712</b>	<b>39.114</b>	<b>159.826</b>	<b>98.180</b>	<b>10.807</b>	<b>108.987</b>
Despesas com Vendas	(48.891)	(520)	(49.411)	(47.388)	(375)	(47.764)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(62.748)	23.120	(39.628)	(30.943)	44.690	13.747
<b>Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>9.074</b>	<b>61.713</b>	<b>70.787</b>	<b>19.848</b>	<b>55.121</b>	<b>74.970</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(19.975)</b>	<b>(2.134)</b>	<b>(22.109)</b>	<b>(3.433)</b>	<b>744</b>	<b>(2.689)</b>
<b>Resultado antes do IR/CSLL</b>	<b>(10.902)</b>	<b>59.580</b>	<b>48.678</b>	<b>16.415</b>	<b>55.865</b>	<b>72.281</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	388	(3.065)	(2.677)	(7.687)	(804)	(8.491)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(10.514)</b>	<b>56.515</b>	<b>46.001</b>	<b>8.729</b>	<b>55.061</b>	<b>63.790</b>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

As atividades desenvolvidas pela Companhia dividem-se basicamente em incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. Alguns imóveis são tratados como Propriedade para Investimento e o desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou por suas controladas.

## 27. Empreendimentos em construção

Empreendimentos em Construção - informações mínimas	2023	2022 Reapresentado
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
A Empreendimentos em Construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	922.474	910.018
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		
Receita de Vendas Apropriadas	783.905	843.005
Distratos - receitas estornadas	(73.101)	(71.771)
(b) Total	<u>710.804</u>	<u>771.234</u>
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	221.670	138.783
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	618.587	616.509
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	<u>479.711</u>	<u>533.044</u>
Total	<u>479.711</u>	<u>533.044</u>
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	138.876	83.465
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	78%	86%
Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em Construção		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	415.186	186.089
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	<u>90.721</u>	<u>76.292</u>
Total	<u>90.721</u>	<u>76.292</u>
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	<u>90.721</u>	<u>76.292</u>

## 28. Eventos subsequentes

Em 08 de janeiro de 2024 a Companhia mudou sua razão social para INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

## 29. Seguros

Os principais seguros da Companhia são:

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro garantia (SGC)	Garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e a contratação de um Construtor Substituto, para que este conclua as obras do empreendimento habitacional financiado ou a ser arrendado, de acordo com o "Contrato principal" firmado entre o segurado, o tomador e mutuários, quando houver.	119.574
Seguro garantia (SGPE)	Garante o reparo pela construtora de danos relativos à manutenção e reparo relativo ao mau funcionamento e inadequações da construção, defeitos e falhas em materiais de acabamento, exceto danos estruturais, que cause danos na edificação após a entrega do imóvel ao mutuário.	15.943
Seguro Infra	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	28.907
Seguro risco engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização dos prejuízos causados à obra por acidentes, como incêndio, queda de raio, roubo, montagem de máquinas e equipamentos, quebra de equipamentos de produção, dentre outras coberturas específicas no local do objeto seguro.	909.966

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras e, dessa forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.



INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

Declaração dos diretores sobre as informações contábeis individuais e consolidadas

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações contábeis, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2023.

Juiz de Fora, 19 de março de 2024.

---

Ednilson de Oliveira Almeida  
Diretor Presidente

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
(atual denominação INC Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 1º de janeiro de 2022  
(Em milhares de Reais)

---

Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 06 de março de 2024, relativo às informações contábeis referentes ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2023.

Juiz de Fora, 19 de março de 2024.

---

Ednilson de Oliveira Almeida  
Diretor Presidente