

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório sobre a revisão de informações
trimestrais

Informações trimestrais (ITR)
Em 31 de março de 2024

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Trimestrais
Em 31 de março de 2024

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações trimestrais (ITR)

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias dos valores adicionado individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às demonstrações intermediárias individuais e consolidadas

Relatório de resultados

1T24

INC
EMPREENDIMENTOS


FELICITA
LAD LINDA



Juiz de Fora, 15 de maio de 2024 – A INTER Construtora e Incorporadora 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 do 1T24. As informações financeiras intermediárias 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.

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**



Mensagem da Administração

O ano de 2024 começou com expectativas elevadas para a Companhia. Após o exercício de 2023 ter sido marcado pela retomada das margens operacionais, iniciamos o ano corrente com ótimas notícias que nos fazem ter certeza de que estamos no caminho certo.

Visando uma estrutura de capital mais confortável para 2024, a Companhia trabalhou firme no reperfilamento da dívida corporativa de curto prazo, tendo êxito em todos os seus pleitos. Também trabalhamos firme com o planejamento tributário, tendo ganhos sobre o saldo devedor da dívida em, aproximadamente, R\$ 19 milhões sem utilização de caixa.

O primeiro avanço ocorreu, ainda, nos últimos dias de 2023 com a reestruturação da 4ª emissão de debêntures, durante a Assembleia do dia 28 de dezembro de 2023, que garantiu uma diluição do fluxo de amortização e trouxe mais fôlego para o caixa da Companhia.

Outra boa notícia está relacionada ao reperfilamento da 6ª emissão de debêntures. A Assembleia realizada no dia 26 de abril de 2024 aprovou um novo cronograma de amortização da dívida, concedendo carência de amortização até março de 2025. Tal fato é extremamente relevante para nossas projeções de crescimento, geração de lucro e caixa.

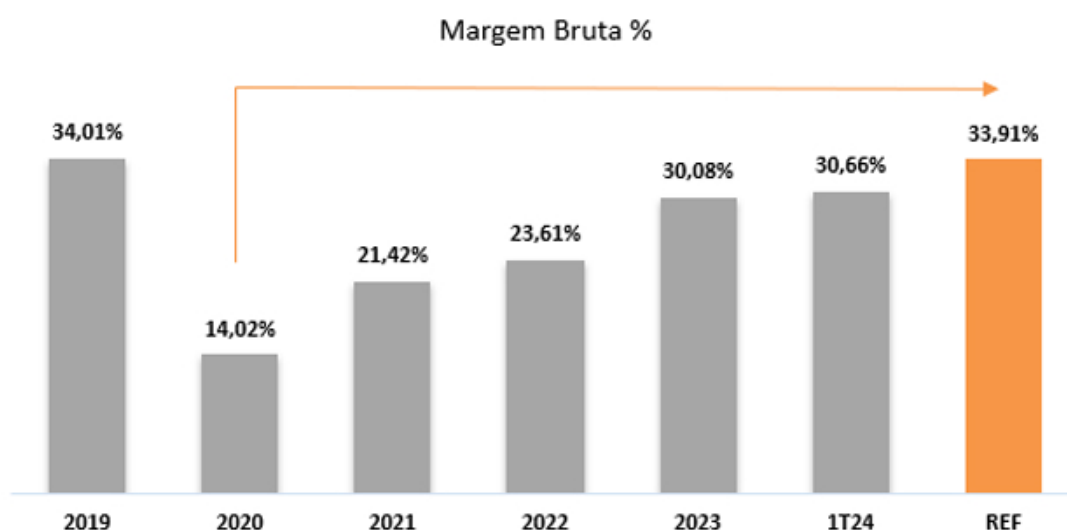
Por fim, desde de 2020, ano em que a pandemia nos fez atravessar uma grande crise, a empresa trabalha para equalizar sua Estrutura de Capital. Os desafios operacionais foram grandes, porém, as características do endividamento atual já estão mais adequadas às projeções de desempenho da mesma.

Endividamento Corporativo CP x LP



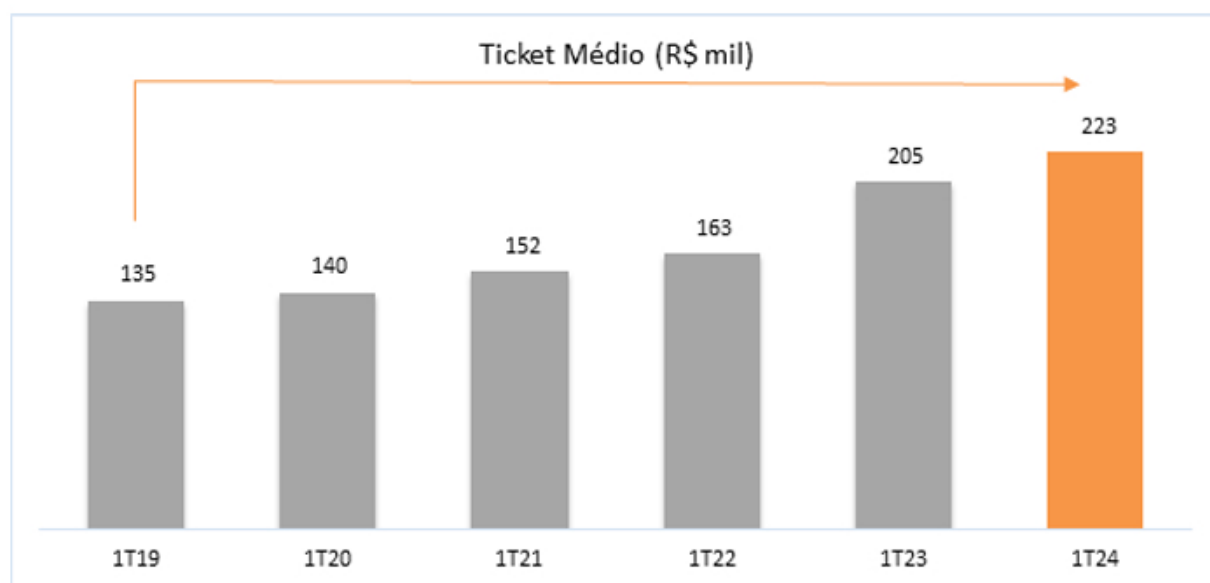
Em relação ao planejamento tributário, esse se mostra ser outra vertente que promete impactar positivamente nossas margens e nosso caixa para os próximos exercícios, pois, conforme Instrução Normativa 2.179 da Receita Federal, algumas vendas já realizadas, bem como as novas Receitas projetadas pela Companhia poderão ser tributadas a 1% (RET), haja vista que anteriormente a previsão tributária era de 4% para todas essas vendas. Acreditamos que em alguns empreendimentos possamos ter um ganho de até 2% sobre o resultado líquido dos mesmos.

Paralelo ao trabalho de Restruturação de balanço destacado acima, operacionalmente a Cia voltou a apresentar Margens compatíveis com seu Business e com o Mercado de forma geral. É de se destacar o crescimento de nossa Margem Bruta quando se comparado a anos anteriores, cujo percentual está acima de 30% desde 1T23, fruto de nossa planejamento estratégico, pautado no aumento progressivo de Tickets médios, revitalização da carteira de produtos e terrenos, bem como a regionalização de nossa operação, visando diluição dos gastos fixos.



O ano de 2023 trouxe mudanças significativas para Sistema de Financiamento Habitacional Popular Brasileiro. Os parâmetros ajustados no programa aceleraram de forma definitiva a Incorporação de baixa renda no País. Haja vista o que aconteceu em nossa Companhia, que até o primeiro semestre de 2023, apresentava números tímidos de unidades lançadas, em linha assim com uma política cadenciada e preocupada até então com novas exposições de caixa já vivenciadas anteriormente. Porém, com as mudanças principalmente relacionadas ao MCMV, a Cia alterou a estratégia e finalizou o ano estabelecendo seu recorde de lançamentos em um único exercício, aproximadamente 1 BI de reais. Em sequência, o primeiro trimestre de 2024 apresenta algumas características pertinentes ao cenário exposto acima, nosso VSO naturalmente diminuiu em virtude do aumento considerável dos estoques, e nossa REF e nosso Contas a Receber (Repasse Assosiativo) cresceram de forma representativa, em virtude do timing necessário para o desenvolvimento da esteira da incorporação (Venda, contratação de financiamento e execução de obra).

Outro ponto importante a se ressaltar é a performance comercial da Cia no últimos anos, os Tickets médios cresceram em 65% se comparado aos últimos 5 anos de operação. Além disso, nos tornamos mais eficientes, exemplos disso estão na redução de nossas despesas comerciais e do número de distratos apresentados no 1T24. Nos tornamos mais assertivos em nossas análises de crédito e mais eficientes nos gastos com mídia e marketing em geral.



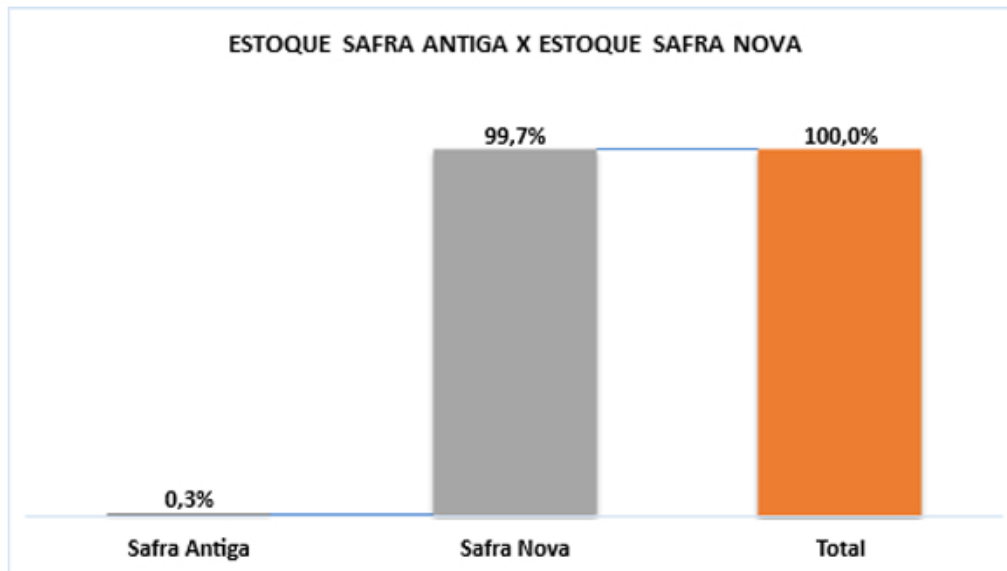
Custo do imóvel e Margem Bruta

O impacto dos produtos antigos vem sendo mitigado com o passar do tempo, hoje a representatividade dessa margem negativa no resultado da Companhia nesse trimestre é de menos de 1% do Custo da Cia, a menor se comparado ao último triênio. Nossa expectativa é de que ainda em 2024 os impactos negativos acabem.

A Safra antiga de empreendimentos da Cia, hoje em fase terminal de construção, reportou ao longo dos últimos anos margens brutas muito aquém do esperado, exemplo os exercícios de 2020, 2021 e 2022, e sabidamente seu principal ofensor foi o custo. Entretanto, a Safra Nova tem demonstrado alta performance operacional, com margens brutas acima de 30%.

Estoque

Demonstrando claramente que nossas projeções de boas margens estão coerentes, a Companhia está muito próxima de zerar seu estoque de produtos antigos, cujos orçamentos não tinham previsão para a alta da inflação e aumento dos juros, consequentemente possuem margens mais achatadas e prejudicaram o resultado da Companhia. Apenas 0,3% do nosso estoque é inerente aos empreendimentos com margens menores.

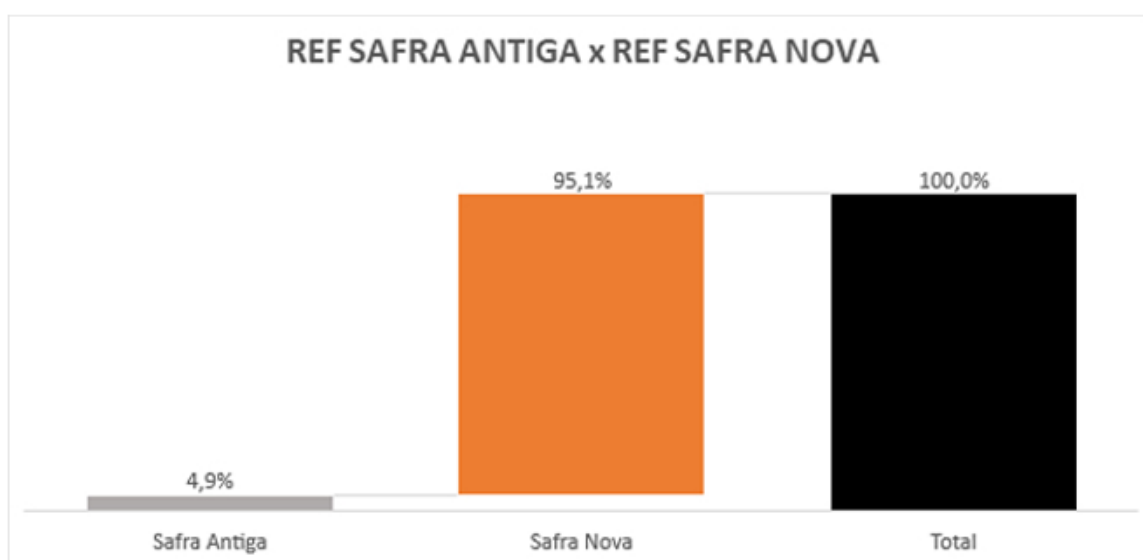


No 1T24, apresentamos 2.182 unidades em estoque, número 97% maior em relação ao 1T23, com ticket médio praticado de R\$223, valor maior em 9% em relação ao mesmo período de 2023. Importante ressaltar mais uma vez que o aumento do estoque se deu em virtude de nossa estratégia já citada anteriormente, de alta performance de Lançamentos ocorrida principalmente no último trimestre de 2023.

	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
VGV estoque	486.300	535.927	9 % ▼	227.858	113 % ▲
Número de unidades	2.182	2.408	9 % ▼	1.110	97 % ▲
Ticket médio	222.869	222.561	0 % ▲	205.277	9 % ▲

Receitas a Apropriar - REF

O 1T24 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 4,9% 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. A expectativa por margens melhores fica evidente quando comparamos as REFs dos empreendimentos antigos e novos de nosso backlog atual.



(em R\$ mil)	1T24	4T23	Varição 1T24 x 4T23	1T23	Varição 1T24 x 1T23
Receitas a apropriar	250.422	198.720	26,0 % ▲	126.407	98 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)	33,9%	33,3%	1,7 % ▲	30,0%	3,9 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

No 1T24 a Companhia lançou 360 unidades, com VGV de lançamento de R\$71.600 seguindo nossa renovação de esteira para o ano de 2024. Como já citado anteriormente, o quadro de lançamentos reflete as diferentes estratégias adotadas pela Cia, nos diferentes momentos passados. Um 1T23 pautado por cautela e prudência e a aceleração da incorporação no 4T23.

(em R\$ mil)	1T24	4T23	Varição 1T24 x 4T23	1T23	Varição 1T24 x 1T23
Número de empreendimentos	1	5	80 % ▼	-	-
VGV Lançado	71.600	204.070	65 % ▼	-	-
Unidades lançadas	360	889	60 % ▼	-	-
Ticket médio (em R\$)	198.889	229.550	13 % ▼	-	-

A redução do Ticket médio lançado em 2024 se comparado ao 4T23 se deve exclusivamente ao fato de que tal empreendimento lançado, pertence a um novo leque de produtos desenvolvido pela Cia, produto esse destinado a um público novo e com renda inferior aos lançados pela Cia nos últimos 4 anos, que possui baixo custo e uma rentabilidade projetada que supera inclusive a dos empreendimentos atualmente em construção da Nova Safra da Cia, citado durante todo o relatório.



Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 1T24 nossa boa performance comercial, com aumento gradativo dos Tickets se comparado a qualquer outro período da Cia na história. A Redução de VSO, como já explicado anteriormente se deve em função do Alto número de lançamentos ocorridos em 4T24. Além disso, os desafios vividos na Pandemia, nos fizeram repensar nossas curvas de vendas, trazendo em pauta agora o desejo por maiores rentabilidades no médio e longo prazo, as vezes em detrimento da velocidade comercial. Os distratos reduziram 58% quando comparado ao 4T23.

Em R\$ mil	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 4T23 x 4T22
Vendas brutas (em R\$ mil)	99.858	144.059	31 % ▼	95.180	5 % ▲
Distratos	(4.248)	(10.046)	58 % ▼	(5.679)	25 % ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	95.611	134.013	29 % ▼	89.501	7 % ▲
Unidades vendidas	429	597	28 % ▼	465	8 % ▼
Ticket médio (em R\$)	222.869	222.261	0 % ▲	205.277	9 % ▲
Estoque	2.182	2.408	9 % ▼	1.110	97 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)*	16,4%	19,9%	17 % ▼	28,2%	11,8 p.p. ▼

Receita Operacional

No 1T24 tivemos uma queda do ROL em comparação ao 1T23 de 23%, entretanto, a redução está diretamente relacionada ao aumento da REF no mesmo período. Tal evento, como já mencionado, se deve ao tempo necessário da maturação do ciclo da Incorporação (Venda, contratação de financiamento e execução de obra) dos empreendimentos lançados ao final de 2023. Porém, já no 2T24 tivemos um número elevado de contratação de novos financiamentos a produção destes empreendimentos, e conseqüente início de Obras. Tal combinação nos remete a expectativa de aumento do ROL no decorrer do exercício de 2024, com boas possibilidades de ser a melhor receita operacional da Companhia da história, conforme nosso planejamento.

(em R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
Receitas de vendas de imóveis	89.494	141.891	37 % ▼	127.796	30 % ▼
Impostos sobre vendas	16.952	(1.295)	1.409 % ▼	(2.472)	786 % ▼
Distratos	(7.498)	(12.704)	55 % ▼	(8.674)	28 % ▼
Ajuste a valor presente	(1.358)	(1.299)	5 % ▲	(1.882)	28 % ▼
Receita Operacional Líquida	97.590	126.593	23 % ▼	114.768	15 % ▼

EBITDA Ajustado

O EBITDA da Cia sofreu leve queda de 1,5% se comparado ao 4T23, fato este devido a redução importante de ROL existe quando se comparado os dois períodos, haja vista que o volume de endividamento bruto da Cia não sofreu alteração. Porém, ao se comparar com o mesmo período do exercício anterior, fica claro a melhora da performance operacional da Cia.

(em R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
Lucro Líquido	8.324	15.609	47 % ▼	11.688	34 % ▲
(+) Imposto de renda e Contribuição social	1.761	3.530	50 % ▼	1.963	80 % ▲
(+) Resultado Financeiro Líquido	1.685	17.277	90 % ▼	379	4.459 % ▲
(+) Juros capitalizados	2.442	(9.187)	127 % ▼	6.535	241 % ▼
(+) Depreciação	513	2.624	80 % ▼	631	316 % ▲
EBITDA Ajustado*	14.725	21.025	30 % ▼	14.661	43 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	97.591	126.607	23 % ▼	114.768	10 % ▲
Margem EBITDA ajustada* (%)	15,1%	16,6%	1,5 p.p. ▼	12,8%	3,8 p.p. ▲

*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

Lucro Líquido

A redução do Lucro Líquido da Cia em termos percentuais na comparação com os períodos anteriores, está ligado diretamente a redução do ROL no 1T24 na mesma comparação. Haja vista que o endividamento da Cia permanece estável, e que seus gastos fixos reportaram valores similares ao 4T23, tal queda já era esperada pela Administração. Porém, a expectativa é de crescimento do índice para os próximos períodos com base em nossas projeções, pautadas na performance de nossa REF, e dos novos lançamentos de 2024.

(em R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
Lucro Líquido	8.324	15.609	47 % ▼	11.688	28,8 % ▼
Margem Líquida (%)	8,5%	12,3%	3,8 p.p. ▼	10,2%	1,7 p.p. ▼

Despesas Comerciais e G&A (SG&A)

O SG&A 1T24 diminuiu em 1,4% quando comparado ao 4T23, e 0,7% quando comparado ao 1T23, boa parte dessa redução está ligada à redução das despesas comerciais que estão em linha com nossos trabalhos de controle e reduções dos gastos. Já em relação ao G&A, o aumento se deve a 2 eventos ONE OFF ocorridos no 1T24, do qual a Cia não espera que os mesmos sejam recorrentes, além claro da redução do ROL no mesmo período.

(em R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
Vendas Brutas	99.858	144.059	31 % ▼	95.180	5 % ▲
Vendas Líquidas	95.611	134.013	29 % ▼	89.501	7 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	97.591	126.607	23 % ▼	114.768	15 % ▼
Despesas Comerciais	(5.042)	(14.232)	65 % ▼	(11.723)	57 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(11.163)	(8.623)	29 % ▲	(8.114)	38 % ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(16.205)	(22.855)	29 % ▼	(19.837)	18 % ▼
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	5,0%	9,9%	4,8 p.p. ▼	12,3%	7,3 p.p. ▼
Despesas G&A / ROL (%)	11,4%	6,8%	4,6 p.p. ▲	7,1%	4,4 p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	16,6%	18,1%	1,4 p.p. ▼	17,3%	0,7 p.p. ▼

Unidades contratadas, repassadas e entregues

No 1T24 a Companhia entregou 240 unidades e repassou 258 unidades um aumento de 21% em relação o 4T23.

Em R\$ mil	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
Unidades contratadas	-	1.003	100 % ▼	160	100 % ▼
VGV contratado	-	318.122	100 % ▼	49.088	100 % ▼
Unidades repassadas	258	214	21 % ▲	305	15 % ▼
VGV repassado	43.889	53.966	19 % ▼	50.953	14 % ▼
Unidades entregues	240	344	30 % ▼	-	-

Carteira de recebíveis

A alta performance histórica de vendas, atrelada à PMR 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.

O quadro comparativo demonstra que os níveis de inadimplência estão em queda historicamente, fruto da melhoria contínua na gestão e análises de risco/crédito da Cia.

	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
Carteira Bruta	167.357	150.876	11 % ▲	109.940	37 % ▲
Financiamento Direto (Pré-Chaves)	33.680	24.757	36 % ▲	9.727	155 % ▲
Financiamento Direto (Pós-Chaves)	133.677	126.119	6 % ▲	100.213	26 % ▲
Vencido \$	20.101	19.358	4 % ▲	17.390	11 % ▲
A Vencer	144.251	131.518	10 % ▲	92.550	42 % ▲
Vencido %	12,0%	12,8%	0,8 % ▲	15,8%	3,8 % ▲

Landbank

A Administração da Companhia nos últimos anos, com muita prudência refletiu muito sobre a viabilidade de vários projetos de nosso landbank. Vários cenários com diferentes produtos e métodos construtivos foram simulados, o que culminou em uma retração de 19% se comparado ao 1T23 no número total de Unidades Habitacionais. Porém, a administração entende que tal redução foi natural, em consonância com o novo planejamento desenvolvido, que visa sempre buscar lançar produtos em linha com o novo momento de Mercado.

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 1T24 é da ordem de R\$ 3,6 bilhões de reais, mantendo assim um aumento em de 6% em relação ao 4T23 e uma redução de 12% comparada ao ano de 2023.

(em R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
Número de empreendimentos	45	44	2 % ▲	43	5 % ▲
Landbank (em R\$ mil)	3.685.449	3.488.028	6 % ▲	4.185.828	12 % ▼
Unidades	18.435	17.845	3 % ▲	22.856	19 % ▼
Unidades por projeto	410	406	1 % ▲	532	23 % ▼
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%	
Permuta financeira	67,2%	71,4%	6 % ▼	81,1%	13,9 p.p. ▼
Permuta unidades	32,8%	28,6%	15 % ▲	18,9%	13,9 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 referencial local de qualidade e de melhor custo-benefício.

	1T24	4T23	Var. 1T24 x 4T23	1T23	Var. 1T24 x 1T23
VGVLançado	71.600	204.070	65 % ▼	-	
Vendas brutas	99.858	144.059	31 % ▼	95.180	5 % ▲
Vendas Líquidas	95.611	134.013	29 % ▼	89.501	7 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	97.591	126.607	23 % ▼	114.768	15 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(67.669)	(72.645)	7 % ▼	(78.007)	13 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	69,3%	57,4%	12,0 p.p. ▲	68,0%	1,4 p.p. ▲
Lucro Bruto Ajustado*	32.364	45.631	29 % ▼	42.377	24 % ▼
Margem Bruta ajustada (%)	33,2%	36,0%	2,9 p.p. ▼	36,9%	3,8 p.p. ▼
Despesas Comerciais	(5.042)	(14.232)	65 % ▼	(11.723)	57 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(11.163)	(8.623)	29 % ▲	(8.114)	38 % ▲
Outras receitas e despesas	(1.947)	(1.751)	11 % ▲	(2.894)	33 % ▼
Resultado Financeiro Líquido	(1.685)	(17.277)	90 % ▼	(379)	345 % ▲
Imposto de renda e Contribuição social	(1.761)	3.530	150 % ▼	(1.963)	10 % ▼
Lucro Líquido	8.324	15.609	47 % ▼	11.688	29 % ▼
Margem Líquida (%)	8,5%	12,3%	3,8 p.p. ▼	10,2%	1,7 p.p. ▼
EBITDA Ajustado*	14.725	21.025	30 % ▼	14.661	0 % ▲
Margem EBITDA ajustada (%)	15,1%	16,6%	1,5 p.p. ▼	12,8%	2,3 p.p. ▲
Receitas a apropriar*	250.422	198.720	26 % ▲	126.407	98 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)*	33,9%	33,3%	0,6 p.p. ▲	30,0%	3,9 p.p. ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	14.864	29.305	49 % ▼	35.873	59 % ▼
Dívida Bancária Bruta	290.402	291.276	0 % ▼	258.723	12 % ▲
Dívida Líquida	275.538	261.970	5 % ▲	222.849	24 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,6	1,4	13 % ▲	1,5	9 % ▲
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	19	12	50 % ▲	15,2	23 % ▲
Patrimônio Líquido	169.935	183.112	7 % ▼	149.158	14 % ▲
Landbank	3.685.449	3.488.028	6 % ▲	4.185.828	12 % ▼
Landbank (unidades)	18.435	17.845	3 % ▲	22.856	19 % ▼

Resultados Financeiros



Ativos (em R\$ mil)	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	5.346	20.637	74 % ▼	6.759	21 % ▼
Títulos e valores mobiliários	9.518	8.668	10 % ▲	29.115	67 % ▼
Contas a receber de clientes	101.018	143.067	29 % ▼	153.026	34 % ▼
Estoques (imóveis a comercializar)	334.163	228.949	46 % ▲	318.025	5 % ▲
Outros ativos circulantes	11.337	14.160	20 % ▼	12.497	9 % ▼
Total dos ativos circulantes	461.381	415.481	11 % ▲	519.421	11 % ▼
Estoques (imóveis a comercializar)	196.959	253.747	22 % ▼	195.732	1 % ▲
Contas a receber de clientes	239.777	181.259	32 % ▲	137.076	75 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	21.963	31.973	31 % ▼	20.597	7 % ▲
Depósitos judiciais	422	422		422	
Impostos Diferidos Ativos	5.818	5.818		-	
Outros ativos não circulantes	837	837		1.555	46 % ▼
Total do realizável a longo prazo	465.777	474.057	2 % ▼	355.382	31 % ▲
Propriedade para investimento	97.262	96.988	0 % ▲	191.715	49 % ▼
Investimento	14	14		14	1 % ▲
Imobilizado	13.379	13.723	3 % ▼	17.235	22 % ▼
Intangível	31	34	8 % ▼	41	26 % ▼
Direito de uso	401	525	24 % ▼	881	55 % ▼
Total dos ativos não circulantes	576.864	585.340	1 % ▼	565.270	2 % ▲
Total dos ativos	1.038.245	1.000.821	4 % ▲	1.084.691	4 % ▼

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	59.587	61.849	4 % ▼	93.874	37 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	118.512	152.409	22 % ▼	144.363	18 % ▼
Obrigações sociais e trabalhistas	23.935	19.740	21 % ▲	11.736	104 % ▲
Obrigações fiscais	66.110	80.260	18 % ▼	43.370	52 % ▲
Adiantamentos de clientes	37.382	40.548	8 % ▼	17.796	110 % ▲
Obrigações com terceiros	141.005	112.588	25 % ▲	122.083	15 % ▲
Provisão para Garantias	8.628	8.509	1 % ▲	7.318	18 % ▲
Outros passivos circulantes	235	15	1.471 % ▲	931	75 % ▼
Total dos passivos circulantes	455.394	475.918	4 % ▼	441.471	3 % ▲
Obrigações com terceiros	222.815	188.694	18 % ▲	356.792	38 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	171.890	138.867	24 % ▲	114.360	50 % ▲
Obrigações fiscais	11.943	8.536	40 % ▲	14.126	15 % ▼
Provisão para Garantias	4.374	3.851	14 % ▲	7.013	38 % ▼
Provisão para contingência	1.894	1.842	3 % ▲	1.771	7 % ▲
Obrigações com partes relacionadas	-	(0)	100 % ▼	-	
Total dos passivos não circulantes	412.915	341.790	21 % ▲	494.062	16 % ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	87.196	87.196		87.196	0 % ▲
Reservas de lucros	5.346	-		3.046	76 % ▲
Lucros (prejuízos) acumulados	77.393	95.916	19 % ▼	61.962	25 % ▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	169.935	183.112	7 % ▼	152.204	12 % ▲
Total do patrimônio líquido	169.935	183.112	7 % ▼	152.204	12 % ▲
Total do Passivo	1.038.245	1.000.821	4 % ▲	1.087.737	5 % ▼

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	1T24	4T23	Varição. 1T24 x 4T23	1T23	Varição 4T23 x 4T22
Receita operacional líquida	97.591	126.607	23 % ▼	114.768	15 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(67.669)	(72.645)	7 % ▼	78.007	13 % ▼
Lucro bruto	29.922	53.962	45 % ▼	36.761	19 % ▼
Despesas com vendas	(5.042)	(14.232)	65 % ▼	(11.723)	57 % ▼
Despesas gerais e administrativas	(11.163)	(8.623)	29 % ▲	(8.114)	38 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.947)	(1.751)	11 % ▲	(2.894)	33 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	(18.152)	(24.606)	26 % ▼	(22.731)	20 % ▼
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	11.770	29.356	60 % ▼	14.030	16 % ▼
Receitas financeiras	4.515	(1.038)	535 % ▼	3.128	44 % ▲
Despesas financeiras	(6.200)	(16.239)	62 % ▼	(3.507)	77 % ▲
Resultado financeiro, líquido:	(1.685)	(17.277)	90 % ▼	(379)	345 % ▲
Lucro operacional antes dos impostos:	10.085	12.079	17 % ▼	13.651	26 % ▼
Corrente e diferido	(1.761)	3.530	150 % ▼	(1.963)	10 % ▼
Imposto de renda e contribuição social	(1.761)	3.530	150 % ▼	(1.963)	10 % ▼
Lucro líquido do período	8.324	15.609	47 % ▼	11.688	29 % ▼

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	1T24	1T23	Variação 1T24 x 1T23
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Lucro líquido (Prejuízo) do período	8.324	11.688	29 % ▼
Depreciações e amortizações	513	631	19 % ▼
Constituição de PDD	1.716	(92)	1.965 % ▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	1.882	100 % ▼
Provisão para contingências	52	1.111	95 % ▼
Provisão para <u>distratos</u>	1.997	238	739 % ▲
Realização de custos de captação de debêntures	(466)	116	502 % ▼
Ajuste a valor presente de contas a receber	1.358	-	
Provisão para garantia	2.275	16.107	86 % ▼
Multa e Juros sobre impostos correntes	-	-	
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	8.946	13.826	35 % ▼
Baixa de ativos não recuperáveis	-	24	100 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	2.289	100 % ▼
IRPJ/CSLL diferidos	-	-	
Contas a receber	(21.542)	5.091	523 % ▼
Estoques	(48.425)	8.308	683 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	2.823	(1.240)	328 % ▼
Fornecedores	(2.263)	3.842	159 % ▼
Obrigações fiscais	(10.742)	7.209	249 % ▼
Obrigações com pessoal	4.195	2.325	80 % ▲
Obrigações com terceiros	52.539	(41.983)	225 % ▼
Provisão para garantias	(1.633)	(12.902)	87 % ▼
Adiantamentos de clientes	(3.166)	(1.810)	75 % ▲
<u>Outras passivos circulantes e não circulantes</u>	220	494	55 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos Operacionais	(11.876)	(4.029)	195 % ▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(15.155)	13.125	215 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos			
Resgate de aplicações financeiras	(850)	(14)	5.971 % ▲
Concessões de mútuos a partes relacionadas	-	1.699	100 % ▼
Recebimentos de mútuos	-	-	
Aquisição de imobilizados	(1.490)	(173)	761 % ▲
Aquisição de propriedades para investimentos	(274)	(25.347)	99 % ▼
Baixa de imobilizados	(45)	-	
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	-	-	
Baixa de investimentos	-	-	
Aquisição de intangível	3	-	
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(2.656)	(23.835)	89 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos	27.800	38.034	27 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(25.281)	(29.213)	13 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures	-	-	
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	2.519	8.821	71 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(15.292)	(1.889)	710 % ▲
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.637	23.182	11 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5.346	21.293	75 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(15.292)	(1.889)	710 % ▲

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 durante o segundo trimestre de 2022 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.

Resultados 1T24

**Vista da piscina com a
torre 2 ao fundo do
Upside Club, em
Juiz de Fora (MG)**





meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
INC Empreendimentos Imobiliários S.A.
Juiz de Fora - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da INC Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três meses findo nessa data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21(R4) e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.3 às informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG (R4) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações contábeis comparativas e valores correspondentes

Chamamos a atenção a Nota Explicativa nº 2 às informações intermediárias individuais e consolidadas, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir as correções nos valores correspondentes de 31 de março de 2023, apresentados para fins comparativos, relacionados a erro no cálculo de apropriação da receita ao longo do tempo e exatidão e integridade dos custos incorridos e a incorrer entre outras divulgações. Em 15 de maio de 2023 emitimos relatório de revisão sem modificação sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas para fins comparativos. Nossa conclusão continua sendo sem modificação, uma vez que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e seus valores correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a este assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 15 de maio de 2024.

Balancos patrimoniais

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

Ativo					Passivo e Patrimônio Líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023		31/03/2024	31/12/2023		
Circulante					Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.293	17.095	5.346	20.637	12	25.227	25.061	59.587	61.849
Títulos e valores mobiliários	4	50	2	9.518	8.668	13	29.561	76.212	118.512	152.409
Contas a receber de clientes	5	6.482	15.241	101.018	141.712	14	564	1.047	23.935	19.740
Estoques (imóveis a comercializar)	6	97.465	42.323	334.163	244.524	15	1.621	1.719	66.110	80.260
Outros ativos circulantes	-	3.524	3.560	11.337	14.160	16	308	308	37.382	40.548
		<u>111.814</u>	<u>78.221</u>	<u>461.382</u>	<u>429.701</u>	11	36.417	15.513	141.005	122.588
						17 (b)	614	18	8.628	8.509
						-	14	14	235	16
							<u>94.326</u>	<u>119.892</u>	<u>455.394</u>	<u>485.919</u>
Não circulante					Não circulante					
Estoques (imóveis a comercializar)	6	72.876	84.803	196.959	238.172	11	146.962	135.112	222.815	188.694
Contas a receber de clientes	5	26.818	14.188	239.777	182.614	13	101.462	58.167	171.890	138.867
Valores a receber de partes relacionadas	7	211.014	204.191	21.963	31.973	15	1.142	975	11.943	8.536
Depósitos judiciais	-	18	18	422	422	17 (b)	-	-	4.374	3.851
Impostos diferidos ativos	-	5.818	5.818	5.818	5.818	17 (a)	400	400	1.894	1.842
Outros ativos não circulantes	-	-	-	837	837		98.296	97.148	-	-
		<u>316.544</u>	<u>309.018</u>	<u>465.776</u>	<u>459.836</u>		<u>146.746</u>	<u>145.436</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
							<u>495.008</u>	<u>437.238</u>	<u>412.916</u>	<u>341.790</u>
Propriedade para investimento	8	-	-	97.262	96.988					
Investimento	9	329.758	341.752	14	14					
Imobilizado	10	1.122	1.217	13.379	13.723					
Intangível	-	31	33	31	33					
Direito de uso	-	-	-	401	525					
		<u>330.911</u>	<u>343.002</u>	<u>111.087</u>	<u>111.284</u>					
Total do ativo		<u>759.269</u>	<u>730.241</u>	<u>1.038.245</u>	<u>1.000.820</u>					
					Total do passivo					
					Patrimônio líquido					
					Capital social					
					Reserva Legal					
					Reserva de lucros acumulados					
					Total do patrimônio líquido					
					Total do passivo e patrimônio líquido					
						18	87.196	87.196	87.196	87.196
							5.346	5.346	5.346	5.346
							77.393	80.569	77.393	80.569
							<u>169.935</u>	<u>173.111</u>	<u>169.935</u>	<u>173.111</u>
							<u>759.269</u>	<u>730.241</u>	<u>1.038.245</u>	<u>1.000.820</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Receita operacional líquida	19	12.429	-	97.591	114.768
Custo dos imóveis vendidos	20	-	-	(67.669)	(78.007)
Lucro bruto		12.429	-	29.922	36.761
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas com vendas	21	-	-	(5.042)	(11.723)
Despesas gerais e administrativas	22	-	-	(11.163)	(8.114)
Resultado com equivalência patrimonial	9	(2.866)	14.406	-	-
Ganho com valor justo de Propriedade para Investimento		-	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	22	(757)	(2.012)	(1.947)	(2.894)
		(3.623)	12.394	(18.152)	(22.731)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:		8.806	12.394	11.770	14.030
Resultado financeiro, líquido					
Receitas financeiras	23	1.709	1.008	4.515	3.128
Despesas financeiras	23	(2.191)	(1.714)	(6.200)	(3.507)
		(482)	(706)	(1.685)	(379)
Lucro operacional antes dos impostos:		8.324	11.688	10.085	13.651
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	24	-	-	(1.122)	(1.546)
Diferido	24	-	-	(639)	(417)
		-	-	(1.761)	(1.963)
Lucro Líquido/(prejuízo) do exercício		8.324	11.688	8.324	11.688
Lucro Líquido/(prejuízo) por ação - Em Reais	25			0,10	0,13
Lucro líquido/(prejuízo) atribuível a:					
Acionistas da Companhia				8.324	11.688
Acionistas não controladores				-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Lucro líquido (Prejuízo) do período	8.324	11.688	8.324	11.688
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes no período	<u>8.324</u>	<u>11.688</u>	<u>8.324</u>	<u>11.688</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de Reais)



	Capital social	Reservas de Lucros			Total	Participação de não controladores	Total
		Reserva Legal	Retenção de Lucros	Reserva de lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	87.196	3.046	-	36.868	127.110	-	127.110
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-	-
Compensação de prejuízos	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	11.688	11.688	-	11.688
Saldos em 31 de março de 2023 (reapresentado)	87.196	3.046	-	48.556	138.798	-	138.798
Saldos em 31 de dezembro de 2023	87.196	5.346	-	80.569	173.111	-	173.111
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.324	8.324	-	8.324
Distribuição de Dividendos	-	-	-	(11.500)	(11.500)	-	(11.500)
Saldos em 31 de março de 2024	87.196	5.346	-	77.393	169.935	-	169.935

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais:				
Lucro Líquido (Prejuízo) do período	8.324	11.688	8.324	11.688
Ajustes de:		202		631
Depreciações e amortizações	95	(258)	513	(92)
Constituição de PDD	697	-	1.716	1.882
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	676	-	1.111
Provisão para contingências	-	-	52	238
Provisão para distratos	-	116	1.997	116
Realização de custos de captação de debêntures	(117)	(41)	(466)	
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	1.358	16.107
Provisão para garantias	646	(23.980)	2.275	-
Resultado de equivalência patrimonial	13.142	-	-	-
Multa e Juros sobre impostos correntes	402	8.983	-	13.826
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	6.153	-	8.946	24
Baixa de ativos não recuperáveis	2	-	-	2.289
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-
	<u>29.344</u>	<u>(2.614)</u>	<u>24.715</u>	<u>47.820</u>
(Aumento) redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	(4.568)	953	(21.542)	5.091
Estoques	(43.215)	22.677	(48.425)	8.308
Outros ativos circulantes e não circulantes	36	(106)	2.823	(1.240)
Aumento (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	166	(184)	(2.263)	3.842
Obrigações fiscais	(333)	31	(10.742)	7.209
Obrigações com pessoal	(483)	2	4.195	2.325
Obrigações com terceiros	32.754	(30.375)	52.539	(41.983)
Provisão para garantias	(50)	(262)	(1.633)	(12.902)
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.166)	(1.810)
Outras passivos circulantes e não circulantes	-	(13)	220	494
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(6.858)	(2.021)	(11.876)	(4.029)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>6.793</u>	<u>(11.912)</u>	<u>(15.155)</u>	<u>13.125</u>
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	(48)	(14)	(850)	(14)
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(115.783)	(24.810)	-	1.699
Recebimentos de mútuos	98.768	39.155	(1.490)	-
Aquisição de imobilizados	(2)	-	(45)	(173)
Aquisição de Propriedades para Investimentos	-	-	(274)	(25.347)
Baixa de investimentos	-	-	-	-
Aquisição de intangível	3	3	3	-
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	<u>(17.062)</u>	<u>14.334</u>	<u>(2.656)</u>	<u>(23.835)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	7.274	4.492	27.800	38.034
Pagamentos de empréstimos	(9.807)	(14.530)	(25.281)	(29.213)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>(2.533)</u>	<u>(10.038)</u>	<u>2.519</u>	<u>8.821</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	<u>(12.802)</u>	<u>(7.616)</u>	<u>(15.292)</u>	<u>(1.889)</u>
Diminuição de caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	17.095	20.872	20.637	23.182
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4.293	13.256	5.346	21.293
Diminuição de caixa e equivalentes de caixa	<u>(12.802)</u>	<u>(7.616)</u>	<u>(15.291)</u>	<u>(1.889)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Valor Adicionado
Em 31 de março de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Receitas				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	18.912	(1.070)	83.994	125.231
Insumos adquiridos de terceiros	(5.893)	(740)	(45.804)	(114.032)
Custos de produção e vendas	-	-	(67.669)	(84.017)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(5.893)	(740)	21.865	(30.015)
Valor adicionado bruto	13.019	(1.810)	38.190	11.199
Depreciação e amortização	(95)	(202)	(513)	(631)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	12.924	(2.012)	37.677	10.568
Valor adicionado recebido em transferência:				
Receitas financeiras	1.709	1.008	4.515	3.128
Receita de equivalência patrimonial	(2.866)	13.487	-	-
Valor adicionado total a distribuir	11.768	12.483	42.192	13.696
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal	-	-	(6.737)	580
Impostos, taxas e contribuições	(1.253)	-	(20.931)	-
Despesas financeiras	(2.191)	(1.714)	(6.200)	(3.507)
Dividendos	-	-	-	-
Lucros retidos	(8.324)	(10.769)	(8.324)	(10.769)
	(11.768)	(12.483)	(42.192)	(13.696)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A 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.

Continuando nossos esforços para equacionar nosso caixa, a Companhia vem realizando negociações importantes no que tange planejamento tributário, reperfilamento do endividamento bancário e fornecedores.

1.1. Situação econômico-financeira

Ao longo dos últimos anos, o cenário adverso, operacional e mercadológico, enfrentado pelo setor imobiliário resultou em uma exposição de caixa acima dos padrões habituais. Ao longo do exercício de 2023 a Companhia trabalhou firme na repactuação da sua dívida corporativa de curto prazo, bem como no parcelamento de tributos e outras obrigações relevantes para nossa rotina. O primeiro trimestre de 2024 foi marcado pela nossa capacidade de cumprir com as repactuações de 2023, demonstrando nossa capacidade operacional.

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

1.2. Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		2024	2023	2024	2023
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 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	-

Apresentação das informações intermediárias

1.3. Apresentação das informações intermediárias da Companhia

(i) Declaração de conformidade

As informações intermediárias individuais da controladora que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e estão identificadas como "Controladora";

As informações intermediárias consolidadas que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting" emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e estão identificadas como "Consolidado.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 19 de março 2024 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 15 maio 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.

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.

1.4. Resumo das políticas contábeis materiais

As práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas na elaboração das referidas informações financeiras intermediárias do período de três meses findo em 31 de março de 2024 estão consistentes com aquelas aplicadas na elaboração das últimas demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2023 e nelas descritas nas notas explicativas 2.1, 2.2 e 3.

1.5. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

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.

1.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de março de 2024

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;
- a.) 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;

2. Demonstrações contábeis reapresentadas

Em 16/05/2023 divulgamos as informações intermediárias inerente ao 1º trimestre de 2023. Tais divulgações contemplavam erros materiais no que tange o custo orçado de alguns empreendimentos. 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 nossos orçamentos. Devido ao levantamento, fez-se necessário reabrir o trimestre supracitado. Dessa forma, reapresentamos as informações intermediárias do 1º trimestre de 2023, contemplando ajustes pertinentes à apropriação societária.

Todas as divulgações da Companhia são pautadas pelas normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards), utilizadas de forma global, assim como pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (refletidas nos pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e normas da CVM), em especial pelo IAS 8 e CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros, de levantamento de dados, informações históricas, conciliações e análises dos registros contábeis fraudados.

A apuração dos ajustes gerou reflexo nas seguintes contas contábeis operacionais:

- 1- Receita operacional bruta: O ajuste de orçamento impacta diretamente nos preceitos estabelecidos pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, cuja apropriação da receita está diretamente ligada à proporção entre o custo incorrido e o custo orçado, mediante os fatos, ajustamos os percentuais de apropriação e reprocessamos as receitas operacionais;
- 2- Distratos a apropriar: Assim como a receita, o distrato também é apropriado considerando a proporção de custo incorrido sobre custo orçado, também ajustamos os percentuais de apropriação e reprocessamos o distrato dos contratos vendidos;
- 3- Provisão para distrato: Assim como a receita, a provisão para distrato também é apropriada considerando a proporção de custo incorrido sobre custo orçado, mediante o exposto, ajustamos os percentuais de apropriação e reprocessamos as provisões de distratos para os contratos sem assinatura com instituição financeira;
- 4- Provisão para perda de crédito: Assim como a receita, a PECLD também é apropriada considerando a proporção de custo incorrido sobre custo orçado, com isso, ajustamos os percentuais de apropriação e reprocessamos o a perda estimada das parcelas a receber; e
- 5- Ajuste ao valor presente: Assim como a receita, o AVP do contas a receber também é apropriado considerando a proporção de custo incorrido sobre custo orçado, também ajustamos os percentuais de apropriação e reprocessamos o AVP das parcelas a receber.

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

DRE	Controladora			Consolidado		
	Original		Corrigido	Original		Corrigido
	31/03/2023	Ajustes	31/03/2023	31/03/2023	Ajustes	31/03/2023
Receita operacional líquida	(390)	390	-	119.859	(5.091)	114.768
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(84.017)	6.010	(78.007)
Lucro bruto	(390)	390	-	35.842	919	36.761
Demais Receitas (despesas) operacionais:						
	11.865	529	12.394	(22.731)	-	(22.731)
Lucro operacional antes do resultado financeiro:						
	11.475	919	12.394	13.111	919	14.030
Resultado financeiro, líquido:						
	(706)	-	(706)	(379)	-	(379)
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes e Diferidos						
	-	-	-	(1.963)	-	(1.963)
Lucro líquido do exercício	10.769	919	11.688	10.769	919	11.688

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

DFC	Controladora			Consolidado		
	Original		Corrigido	Original		Corrigido
	31/03/2023	Ajustes	31/03/2023	31/03/2023	Ajustes	31/03/2023
Caixa proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(9.576)	(2.336)	(11.912)	6.548	6.577	13.125
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	14.334	33.185	14.334	(23.835)	-	(23.835)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(10.038)	-	(10.038)	8.821	-	8.821
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.280)	(2.336)	(7.616)	(8.466)	6.577	(1.889)
Demonstração do aumento no caixa e equivalentes de caixa:						
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	20.872	-	20.872	44.294	(21.112)	23.182
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	15.592	(2.336)	13.256	35.828	(14.535)	21.293
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.280)	(2.336)	(7.616)	(8.466)	6.577	(1.889)

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

DVA

	Controladora			Consolidado		
	Original 31/03/2023	Ajustes	Corrigido 31/03/2023	Original 31/03/2023	Ajustes	Corrigido 31/03/2023
Receitas:						
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	(1.070)	1.070	-	125.231	(4.999)	120.232
Insumos adquiridos de terceiros	(740)	(1.070)	(1.810)	(114.032)	7.881	(106.151)
Custos de produção e vendas	-	-	-	(84.017)	6.010	(78.007)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	-	(1.810)	(1.810)	(30.015)	1.871	(28.144)
Valor adicionado bruto	(1.810)	-	(1.810)	11.199	2.882	14.081
Depreciação e amortização	(202)	-	(202)	(631)	-	(631)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	(2.012)	-	(2.012)	10.568	2.882	13.450
Valor adicionado recebido em transferência:						
Receitas financeiras	1.008	-	1.008	3.128	-	3.128
Receita de equivalência patrimonial	13.487	919	14.406	-	-	-
Valor adicionado total a distribuir	12.483	919	13.402	13.696	2.882	16.578
Distribuição do valor adicionado:						
Pessoal	-	-	-	580	-	580
Impostos, taxas e contribuições	-	-	-	-	(1.963)	(1.963)
Despesas financeiras	(1.714)	-	(1.714)	(3.507)	-	(3.507)
Lucros retidos	(10.769)	(919)	(11.688)	(10.769)	(919)	(11.688)
Demais Valores adicionados	(12.483)	(919)	(13.402)	(13.696)	(2.882)	(16.578)

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa, banco e conta movimento	3.653	2.481	3.254	11.334
Certificados de depósitos bancários	577	4.041	2.028	6.026
Fundos de investimentos - não restritos	63	10.570	64	3.277
	<u>4.293</u>	<u>17.095</u>	<u>5.346</u>	<u>20.637</u>

As aplicações contábeis possuem remunerações médias que variam entre 94,7% e 112,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, (variando entre 94,7% e 112,1% em dezembro de 2023), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha e possuem liquidez imediata.

4. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos	50	2	50	2
Aplicações vinculadas em conta corrente	-	-	9.468	8.666
	<u>50</u>	<u>2</u>	<u>9.518</u>	<u>8.668</u>

O Grupo possui fundos de investimentos, que em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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 94,7% e 112,1% em dezembro de 2023), 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.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Em processo de repasse (a)	-	-	167.335	159.045
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	20.061	15.493	127.943	120.483
Contas a receber de partes relacionadas (c)	12.578	12.578	-	-
Contas a receber da venda de imóveis (g)	10.000	10.000	92.874	87.088
Outras contas a receber	-	-	10	6
Provisão para risco de crédito (d)	(9.339)	(8.642)	(20.129)	(18.413)
Provisão para distratos (e)	-	-	(5.329)	(3.332)
Ajuste a valor presente (f)	-	-	(21.909)	(20.551)
	<u>33.300</u>	<u>29.429</u>	<u>340.795</u>	<u>324.326</u>
Circulante	6.482	15.241	101.018	141.712
Não Circulante	26.818	14.188	239.777	182.614

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

- (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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Receitas a apropriar	-	-	250.421	211.670
Custos a incorrer	-	-	98.066	90.721

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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
H.I. Holding de Participações S.A.	12.578	12.578	-	-
	<u>12.578</u>	<u>12.578</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Perdas				
Saldo inicial	(8.642)	(6.372)	(18.413)	(9.153)
Constituição	(697)	(2.575)	(4.853)	(9.708)
Reversão	-	305	3.137	448
Saldo final	<u>(9.339)</u>	<u>(8.642)</u>	<u>(20.129)</u>	<u>(18.413)</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 consequente necessidade de aumentar a constituição da referida provisão.

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

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
AVP				
Saldo inicial	-	-	(20.551)	(4.083)
Constituição	-	-	(8.193)	(19.939)
Reversão	-	-	6.835	3.420
Saldo final	-	-	(21.909)	(20.551)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 7,10% (7,78% em 31 de dezembro de 2023).

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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidos	8.531	8.072	20.101	19.358
1 ano	1.342	1.352	86.094	112.190
2 anos	1.148	1.146	63.652	55.799
3 anos	991	991	179.626	123.413
4 anos	848	851	40.903	42.974
5 anos	688	708	15.772	14.766
Após 5 anos	1.257	1.347	27.539	27.508
	<u>14.805</u>	<u>14.767</u>	<u>433.687</u>	<u>396.008</u>

6. Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Estoque de terrenos	163.075	120.321	380.892	342.422
Imóveis em construção	0	0	139.731	130.263
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Adiantamentos a fornecedores	6.923	6.462	9.912	9.424
	<u>170.341</u>	<u>127.126</u>	<u>531.1220</u>	<u>482.696</u>
Circulante	97.465	42.323	334.163	244.524
Não Circulante	72.876	84.803	196.959	238.172

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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	25.799	14.649	30.608	18.467
Capitalização	4.450	28.125	6.636	41.712
Apropriação	(2.623)	(16.976)	(4.465)	(29.571)
	<u>27.626</u>	<u>25.799</u>	<u>32.779</u>	<u>30.608</u>

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<i>Ativo</i>				
Mútuos com SPE's (a)	119.611	105.822	-	-
Mútuos com acionistas (b)	21.963	29.927	21.963	31.973
Notas de débito (serviços compartilhados)	69.440	68.442	-	-
	<u>211.014</u>	<u>204.191</u>	<u>21.963</u>	<u>31.973</u>
<i>Passivo</i>				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados)	-	-	-	-
Empréstimos de SPE's	146.746	145.436	(0)	(0)
	<u>146.746</u>	<u>145.436</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	Controladora	
	31/03/2024	31/12/2023
<i>Ativos</i>		
<i>Mútuos com SPE's (a)</i>		
Inter SPE Jacareí 1 Incorp Ltda	16.728	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda	289	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda	2.091	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp Ltda	1.044	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp Ltda	1.954	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda	734	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	4.494	1.646
H.I Holding de Participações S.A	14.412	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	1.122	1.134
Inter SPE Uberlândia 9 Incorp Ltda	5.257	3.304
inter SPE SJDC 1 Incorp Ltda	4.064	-
Outras SPEs	67.423	51.444
	<u>119.612</u>	<u>105.822</u>
<i>Passivo</i>		
<i>Empréstimos de SPE's</i>		
BCO Serviços Ltda	65.974	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda	297	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	-	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda	176	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda	10.090	30.894
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda	1.794	24.233
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp Ltda	-	-
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda	-	6.399
INTER SPE JUIZ DE FORA 25 INCORPORACAO LTDA	15.578	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	2.629	4.551
INTER SPE Uberaba 1 Incorp Ltda	11.898	11.898
Outras SPE's	38.310	2.525
	<u>146.746</u>	<u>145.436</u>

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	135.750	110.293	31.973	20.942
Concessões	104.289	443.665	-	11.091
Recebimento de Principal	(98.465)	(418.208)	(10.010)	-
Saldo Final	<u>141.574</u>	<u>135.750</u>	<u>21.963</u>	<u>31.973</u>

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Os mútuos com acionistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2024
Neylson de Oliveira Almeida	10.982	15.986	10.982	15.986
Ednilson de Oliveira Almeida	10.981	15.987	10.981	15.987
Saldo final	<u>21.963</u>	<u>31.973</u>	<u>21.963</u>	<u>31.973</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.

(c) Remuneração da administração

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023At	31/12/2022
Pró-labore (diretoria e conselho de administração)	557	7.920
	<u>557</u>	<u>7.920</u>

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:

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos em construção	19.544	19.270
Terrenos	28.694	28.694
Casas	3.431	3.431
Lojas	39.048	39.048
Outras	6.546	6.545
Total	97.262	96.988

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	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	96.988	168.657
Ganho/(perda) líquido de ajuste a valor justo	-	21.246
Alienações no período	-	(92.915)
Aquisições no período	274	-
Saldo final	97.262	96.988

9. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<i>Ativo</i>				
Investimento em controladas	329.749	341.743	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	329.758	341.752	14	14
<i>Passivo</i>				
Provisão para perdas em investimentos	(98.296)	(97.148)	-	-
	(98.296)	(97.148)	-	-

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2023	Adições	Equivalência Patrimonial	Transferência para Provisão para Perda	Outros	31/03/2024
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	40.861	-	420	-	-	41.281
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	44.359	-	(592)	-	-	43.767
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	-	(18)	-	1.580
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda	7.709	-	-	-	-	7.709
Inter SPE Uberaba 7 Incorp. Ltda	16.220	-	1.586	-	-	17.806
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda	7.826	-	(190)	-	-	7.636
Inter SPE SJDC 3 Incorp. Ltda	11.367	-	(122)	-	-	11.245
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	1.830	-	1.466	-	-	3.296
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda	22.671	-	993	-	-	23.664
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	11.868	-	613	-	-	12.481
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	749	-	148	-	-	897
HI holding de Participações S.A.	183.891	-	4.873	-	-	188.764
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	26.296	4.450	(2.623)	-	-	28.123
Outras SPes	(35.502)	-	(21.855)	-	(1.144)	(58.501)
	341.752	4.450	(15.281)	(18)	(1.144)	329.759

Provisão para perda em investimentos	31/12/2023	Aquisições / Baixas	Equivalência Patrimonial	Transferência de Investimentos	31/03/2024
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(1.075)	-	(225)	-	(1.300)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda	(13.327)	-	-	-	(13.327)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	(394)	-	(1.265)	-	(1.659)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda	(1.519)	-	(13)	-	(1.532)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	(6.546)	-	-	-	(6.546)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(5.668)	-	-	-	(5.668)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda	(2.557)	-	(27)	-	(2.584)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda	(3.676)	-	-	-	(3.676)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda	(5.565)	-	(404)	-	(5.969)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda	(8.723)	-	-	-	(8.723)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda	(7.157)	-	-	-	(7.157)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp. Ltda	(14.927)	-	-	-	(14.927)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda	(4.043)	-	(2)	-	(4.045)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	(4.008)	-	(1.654)	-	(5.662)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp. Ltda	(4.617)	-	-	-	(4.617)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	(11.020)	-	-	-	(11.020)
BCO Serviços	(4.405)	-	(1.581)	-	(5.986)
Outras SPes	2.079	-	4.024	-	6.103
	(97.148)	-	(1.148)	-	(98.296)

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

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

Empresas	Ativo Circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	53.405	37.045	244.840	261.630	298.245	298.675
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(47)	245	3.298	2.703	3.251	2.948
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	3.358	2.018	27.218	27.006	30.576	29.024
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	3.879	4.195	43.261	43.699	47.140	47.894
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(1.466)	(660)	695	655	(771)	(5)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(1.552)	(274)	1.994	1.977	442	1.703
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	30.125	23.535	48.541	52.783	78.666	76.318
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	146	215	2.296	2.276	2.442	2.491
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	91	139	914	809	1.005	948
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	978	956	1.560	1.667	2.538	2.623
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	4.095	12.575	2.205	2.917	6.300	15.492
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	22.804	22.488	-	-	22.804	22.488
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	26	52	227	218	253	270
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	386	371	392	374	778	745
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	642	1.145	3.318	3.155	3.960	4.300
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	4.111	3.763	14.927	15.228	19.038	18.991
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	1.376	9.769	12.453	12.421	13.829	22.190
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.230	1.140	2.409	2.283	3.639	3.423
Inter SPE Uba 1 Incorp.	479	441	716	502	1.195	943
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp.	6.508	25.553	39.271	20.279	45.779	45.832
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	383	385	395	380	778	765
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	4.702	16.774	42.318	31.374	47.020	48.148
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	792	838	16.404	16.735	17.196	17.573
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp.	13.336	14.486	19.881	18.677	33.217	33.163
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	22.527	20.575	31.382	23.552	53.909	44.127
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	8.969	10.517	16.490	16.157	25.459	26.674
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	11.244	11.457	12.958	13.006	24.202	24.463
Outras SPEs (Controladas)	222.994	163.499	289.120	299.661	512.114	463.160
	415.521	383.242	879.483	872.124	1.295.004	1.255.366

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	26.461	30.032	104.653	106.683	161.960	126.091
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	2.231	2.216	1.539	1.026	(294)	610
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	4.231	4.194	5.313	4.217	20.613	19.361
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	3.472	3.412	50.937	52.484	(8.003)	(6.668)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	569	561	56	56	(621)	58
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	196	193	1.829	1.828	(318)	70
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	21.827	29.998	23.052	21.810	32.918	31.653
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	738	729	81	121	1.641	2.207
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	428	422	715	607	(81)	116
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.841	2.189	6.656	6.565	(6.132)	(5.522)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	3.528	6.399	9.973	6.669	(7.228)	2.831
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	271	246	16.772	16.467	5.774	5.796
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	471	458	2.318	2.321	(2.509)	(2.216)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	944	932	3.460	3.481	(3.669)	(2.959)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.928	1.925	6.962	6.902	(4.526)	(4.453)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	7.597	8.658	8.416	8.774	1.559	488
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	6.799	8.511	1.847	1.297	3.904	12.989

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	2.020	2.013	9.355	9.338	(7.927)	(7.132)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	905	925	7.334	7.108	(7.090)	(6.788)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.474	7.839	30.863	30.997	6.996	9.689
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	961	973	3.849	3.823	(4.030)	(3.188)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	18.413	9.692	13.636	25.750	12.705	1.763
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	7.397	7.807	6.869	7.141	2.625	4.467
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	18.053	13.804	11.824	17.799	1.561	533
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	9.833	9.896	39.590	29.857	4.373	1.132
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	16.020	16.325	2.904	3.971	6.378	1.126
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	13.644	14.846	1.797	1.241	8.376	3.360
Outras SPEs (Controladas)	191.535	140.060	337.616	329.200	(3.954)	37.164
Total	369.787	325.255	710.216	707.533	215.001	222.578

01/01/2024 a 31/03/2024

Empresas	Receita Operacional	Custo dos Imóveis Vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	17.030	(10.957)	(362)	(54)	(487)	5.170
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(281)	-	(2)	59	-	(224)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	344	-	(6)	82	-	420
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	642	-	(24)	115	-	733
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(778)	-	(2)	5	-	(775)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(1.266)	-	(1)	2	-	(1.265)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	4.069	(2.583)	(724)	143	(35)	870
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(28)	-	(1)	11	-	(18)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(41)	-	-	(16)	-	(57)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	228	-	(38)	(17)	-	173
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	636	(361)	(387)	140	-	28
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	-	(13)	-	(13)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(24)	-	(1)	(3)	-	(28)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	29	-	-	14	-	43
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(515)	-	(1)	112	-	(404)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	1.186	-	(40)	320	-	1.466
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	1.194	-	(7)	92	-	1.279
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	68	-	(6)	129	-	191
Inter SPE Uba 1 Incorp.	23	-	(1)	23	-	45
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	373	-	(21)	95	-	447
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	2	-	(19)	15	-	(2)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	6.291	(3.222)	(540)	(154)	(109)	2.266
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	357	(1)	(66)	14	-	304
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	5.777	(3.384)	(277)	(250)	(88)	1.778
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	8.849	(7.318)	(1.034)	(216)	(169)	112
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	3.345	(2.794)	(290)	(57)	(47)	157
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	5.247	(4.070)	(500)	(202)	(90)	385
Outras SPEs (68 controladas)	50.558	(42.220)	(10.236)	(2.323)	(735)	(4.956)
	103.315	(76.910)	(14.586)	(1.934)	(1.760)	8.125

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

	01/01/2023 a 31/03/2023					
	Receita Operacional	Custos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	3.116	(2.288)	(608)	(50)	(62)	108
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	(365)	-	(1)	(8)	-	(374)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	(559)	-	(77)	221	-	(415)
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	(498)	-	(300)	(609)	-	(1.407)
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	(73)	-	(3)	(20)	-	(96)
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	(21)	-	(2)	(10)	-	(33)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda	2.306	(6.497)	(433)	26	(28)	(4.626)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	(91)	-	(8)	(16)	-	(115)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda	(92)	-	(1)	(7)	-	(100)
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	3.008	(1.915)	(380)	(319)	(37)	357
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	4.895	(3.024)	(322)	(53)	(60)	1.436
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	-	-	-	-	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	(42)	-	(1)	(12)	-	(55)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	(149)	(121)	(209)	(7)	-	(486)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda	(257)	-	(1)	1	-	(257)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	(156)	(400)	(137)	678	-	(15)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	4.567	(5.874)	564	(74)	(54)	(871)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	(493)	-	(64)	42	-	(515)
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	(56)	-	(51)	5	-	(102)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda	(89)	(2.739)	109	(127)	45	(2.801)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	7	-	(69)	(106)	-	(168)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	6.938	(4.282)	(1.661)	(59)	(148)	788
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(4)	(878)	(15)	(13)	-	(910)
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp.	11.986	(8.146)	(2.538)	(49)	(255)	998
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	5.904	(3.684)	(1.725)	(14)	(112)	369
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	8.184	(5.430)	(957)	(137)	(165)	1.495
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	6.652	(3.754)	(1.158)	(24)	(111)	1.605
Outras SPEs (68 controladas)	86.830	(51.134)	(9.777)	(786)	(1.087)	24.046
	<u>141.448</u>	<u>(100.166)</u>	<u>(19.825)</u>	<u>(1.527)</u>	<u>(2.074)</u>	<u>17.856</u>

10. Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	31/03/2024 Líquido	31/12/2023 Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	397	(238)	159	167
Veículos	20,00%	17	(10)	8	8
Computadores e periféricos	20,00%	1.584	(1.276)	308	369
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	243	(243)	-	-
Outros		982	(334)	648	673
		<u>3.223</u>	<u>(2.101)</u>	<u>1.122</u>	<u>1.217</u>

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	31/03/2024 Líquido	31/12/2023 Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	403	(238)	164	173
Veículos	20,00%	77	(63)	15	18
Salas comerciais	4,00%	8.293	-	8.293	8.293
Computadores e periféricos	20,00%	1.587	(1.279)	308	370
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	7.384	(6.567)	817	1.021
Galpões	4,00%	2.765	(277)	2.488	2.506
Outros		1.976	(683)	1.293	1.342
		<u>22.486</u>	<u>(9.107)</u>	<u>13.379</u>	<u>13.723</u>

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				
	31/12/2023	Adições	Baixas	Depreciação	31/03/2024
Máquinas e equipamentos	189	-	-	(8)	181
Veículos	10	-	-	(1)	9
Computadores e periféricos	293	-	-	(61)	232
Estande de vendas e apartamento decorado	23	2	(2)	-	23
Outros	702	-	-	(25)	677
	<u>1.217</u>	<u>2</u>	<u>(2)</u>	<u>(95)</u>	<u>1.122</u>

	Consolidado				
	31/12/2023	Adições	Baixas	Depreciação	31/03/2024
Máquinas e equipamentos	195	-	-	(8)	187
Veículos	25	-	-	(4)	21
Salas comerciais	7.620	-	-	(52)	7.568
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	379	5	-	(61)	323
Estande de vendas e apartamento decorado	282	44	(4)	(187)	135
Galpões	2.540	-	-	(17)	2.523
Outros	2.681	-	-	(60)	2.622
	<u>13.723</u>	<u>49</u>	<u>(4)</u>	<u>(389)</u>	<u>13.379</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.

11. Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aquisição de terrenos (Landbank)	197.603	190.977	391.084	366.179
Ajuste a valor presente de terrenos	(14.224)	(40.351)	(27.671)	(55.430)
Aquisição de imóveis	-	-	-	-
Outras contas a pagar	-	-	408	533
	<u>183.379</u>	<u>150.626</u>	<u>363.820</u>	<u>311.282</u>
Circulante	36.417	15.513	141.005	122.588
Não circulante	146.962	135.112	222.815	188.694

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	10.631	15.513	86.420	112.588
2025	123.045	128.568	77.314	144.408
2026	23.667	10.613	144.680	58.437
A partir de 2027	40.260	36.283	82.670	50.746
	<u>197.603</u>	<u>190.977</u>	<u>391.084</u>	<u>366.179</u>

Em 31 de março de 2024, R\$ 224.257 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\$332.910 em 31 de dezembro de 2023).

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\$48.966 e R\$121.001 de permuta financeira a pagar na Controladora e no Consolidado, respectivamente.

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fornecedores para produção e serviços	3.753	3.859	34.595	40.647
Risco Sacado(i)	21.747	21.202	24.992	21.202
	<u>25.227</u>	<u>25.061</u>	<u>59.587</u>	<u>61.849</u>
Circulante	25.227	25.061	59.587	61.849

- (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 março de 2024. 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".

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	120.782	113.937
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	5.049	3.417	43.547	45.491
Conta garantida		12,55	14,03	2.712	4.714	2.812	5.600
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	128.041	131.300	128.041	131.300
Custo de captação de debêntures				(4.780)	(5.053)	(4.780)	(5.053)
				<u>131.022</u>	<u>134.379</u>	<u>290.402</u>	<u>291.276</u>
Passivo circulante				29.561	76.212	118.512	152.409
Passivo não circulante				101.462	58.167	171.890	138.867

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	134.378	122.566	291.276	239.988
Captações, líquidas dos custos de captação	7.274	82.791	27.800	215.865
Juros e encargos financeiros	6.153	23.691	8.946	44.772
Amortização de principal	(9.808)	(66.455)	(25.281)	(168.054)
Amortização de juros	(6.858)	(28.215)	(11.873)	(41.294)
Aumento de capital	-	-	-	-
Realização de custos de captação	(117)	-	(466)	-
Saldos finais (circulante e não circulante)	<u>131.022</u>	<u>134.378</u>	<u>290.402</u>	<u>291.276</u>
	131.022	134.379	290.402	291.276

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
12 meses	29.561	63.719	152.409	145.999
13 a 24 meses	61.712	38.202	74.273	69.584
Após 24 meses	39.749	20.645	64.594	24.405
	<u>131.022</u>	<u>122.596</u>	<u>291.276</u>	<u>239.988</u>

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 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

14. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Salários e ordenados a pagar	-	-	1.293	1.040
INSS a recolher	397	512	15.570	11.905
FGTS a recolher	1	1	982	463
Provisão de férias	15	15	3.066	3.066
Provisão 13ª	-	-	605	-
Outras obrigações trabalhistas	151	519	2.458	3.267
	<u>564</u>	<u>1.047</u>	<u>23.935</u>	<u>19.740</u>

15. Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Retenção de INSS s/notas fiscais	28	34	6.687	4.892
Retenção de ISS s/notas fiscais	10	28	4.246	3.692
RET a recolher	290	426	31.815	52.421
RET diferido	323	326	14.277	12.930
Tributos parcelados	1.617	1.414	16.328	11.292
Outras obrigações fiscais	496	466	4.701	3.569
	<u>2.763</u>	<u>2.694</u>	<u>78.053</u>	<u>88.796</u>
Circulante	1.621	1.719	66.110	80.260
Não circulante	1.142	975	11.943	8.536

16. Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamento de Clientes da Incorporação	-	-	23.209	23.551
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	308	308	14.174	16.998
	<u>308</u>	<u>308</u>	<u>37.382</u>	<u>40.548</u>

17. Provisões

a) Para contingências

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Contingências trabalhistas	366	366	387	398
Indenização com terceiros	34	34	1.507	1.444
	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>1.894</u>	<u>1.842</u>

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	400	492	1.842	1.074
Adições	-	(1.662)	63	(3.874)
Pagamentos	-	1.570	(11)	4.642
Reversões	-	-	-	-
Saldos finais	400	400	1.894	1.842

Em 31 de março de 2024, as contingências com risco possíveis de perda montam em R\$8.914 na controladora e R\$15.864 no consolidado (R\$8.812 na controladora e R\$15.634 no consolidado em 31 de dezembro de 2023), provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

b) Garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Circulante	614	18	8.628	8.509
Não circulante	-	-	4.374	3.851
	614	18	13.001	12.360

A movimentação da provisão para garantias é:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	18	454	12.360	11.077
Adições	646	561	2.275	5.966
Pagamentos	(50)	(997)	(1.633)	(4.682)
Saldos finais	614	18	13.002	12.361

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.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

18. Patrimônio Líquido

Capital social

O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de março de 2024 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.

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Receitas Incorpor. Venda de Imóveis	-	-	89.494	127.889
Impostos sobre vendas	12.429	-	16.952	-
Distratos	-	-	(5.501)	(2.472)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.358)	(7.657)
Provisão Para Distratos	-	-	(1.997)	(1.882)
Descontos concedidos	-	-	-	(1.110)
	<u>12.429</u>	<u>-</u>	<u>97.591</u>	<u>114.768</u>

No primeiro trimestre de 2024 a Companhia obteve créditos fiscais inerentes ao programa Auto regularize da Receita Federal que contribuíram de forma positiva no montante de R\$12.429 na Controladora e R\$18.912 no Consolidado.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

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	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Material aplicado	-	-	(17.629)	(18.667)
Outros custos gerais	-	-	(2.496)	(4.701)
Juros capitalizados	-	-	(2.442)	(6.067)
Terrenos	-	-	(14.530)	(22.674)
Outras despesas gerais	-	-	(791)	(63)
Gastos com pessoal	-	-	(2.795)	(2.582)
Serviços diversos	-	-	(1.094)	(19.769)
Serviços de terceiros	-	-	(21.022)	(678)
Viagens e estadas	-	-	(19)	-
Seguros gerais	-	-	(252)	(171)
Serviços de consultoria	-	-	(1.024)	(82)
Garantias	-	-	(2.275)	(1.668)
Locação de equipamentos	-	-	(1.300)	(887)
	-	-	(67.669)	(78.007)

21. Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
<u>Despesas com vendas</u>				
Comissões	-	-	(2.502)	(3.783)
Outras despesas gerais	-	-	(2.027)	(2.185)
Propaganda e publicidade	-	-	(967)	(1.782)
Despesas com Stand e decorados	-	-	(285)	(415)
Serviços de consultoria	-	-	(431)	(432)
Eventos	-	-	(24)	(13)
Depreciação e amortização	-	-	(150)	(293)
Descontos concedidos	-	-	(1.819)	(2.439)
Gastos com pessoal	-	-	(276)	(381)
Rateio entre SPE's	-	-	3.439	-
	-	-	(5.042)	(11.723)

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	-	-	(3.666)	(3.742)
Outras despesas gerais	-	(882)	(2.567)	(3.711)
Serviços de consultoria	(59)	-	-	-
Serviços de terceiros	-	-	(951)	(1.808)
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(127)	(245)
Licenças e direitos de usos	-	-	(333)	(330)
Depreciação e amortização	-	-	105	(208)
Provisões diversas	-	(1.130)	(1.716)	-
Seguros diversos	(698)	-	(147)	(364)
Rateio entre SPE's	-	-	(3.478)	-
Gastos com emissão de dívidas	-	-	(231)	(600)
	(757)	(2.012)	(13.110)	(11.008)

23. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita sobre aplicação financeira	87	349	114	528
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	502	647	1.985	686
Receita financeira sobre vendas	1	-	6	-
Descontos obtidos	0	2	9	1.885
Outras receitas financeiras	1.120	10	2.400	29
Receitas financeiras	1.709	1.008	4.515	3.128
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.792)	(1.745)	(5.951)	(1.788)
Juros e multas diversas	(238)	127	231	(708)
Despesas bancárias	(62)	(162)	(369)	(520)
Outras despesas financeiras	(100)	66	(111)	(490)
Despesas financeiras	(2.191)	(1.714)	(6.200)	(3.507)
Resultado financeiro líquido	(482)	(706)	(1.685)	(379)

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	
	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)	31/03/2024	31/03/2023 (Reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	8.324	11.688	10.085	13.651
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(2.830)	(3.974)	(3.429)	(4.641)
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	(974)	4.898	-	-
Prejuízo Fiscal de Exercícios anteriores	-	-	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	-	-	(1.761)	(1.963)
Outras exclusões (adições), líquidas	3.804	(924)	3.429	4.641
Corrente e diferido	-	-	(1.761)	(1.963)
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	17,46%	14,38%

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita sobre aplicação financeira	87	349	114	528
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	502	647	1.985	686
Receita financeira sobre vendas	1	-	6	-
Descontos obtidos	0	2	9	1.885
Outras receitas financeiras	1.120	10	2.400	29
Receitas financeiras	1.709	1.008	4.515	3.128
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.792)	(1.745)	(5.951)	(1.788)
Juros e multas diversas	(238)	127	231	(708)
Despesas bancárias	(62)	(162)	(369)	(520)
Outras despesas financeiras	(100)	66	(111)	(490)
Despesas financeiras	(2.191)	(1.714)	(6.200)	(3.507)
Resultado financeiro líquido	(482)	(706)	(1.685)	(379)

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 reconhece que parte do prejuízo fiscal carece de reconhecimento contábil no 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	31/03/2024						
	Controladora			Consolidado			
	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
<u>Ativos</u>							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	4.293	-	4.293	20.637	2.092	22.729
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	50	50	-	9.518	9.518
Clientes por incorporação de imóveis		33.300	-	33.300	340.795	-	340.795
Valores a receber de partes relacionadas		211.014	-	211.014	21.963	-	21.963
<u>Passivos</u>							
Fornecedores		25.227	-	25.227	59.587	-	59.587
Obrigações com terceiros		183.379	-	183.379	363.820	-	363.820
Empréstimos, financiamentos e debêntures		131.022	-	131.022	290.402	-	290.402
Obrigações com parte relacionadas		146.746	-	146.746	-	-	-

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

	Hierarquia	31/12/2023			31/12/2023		
		Controladora		Total	Consolidado		Total
		Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado		Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	
<u>Ativos</u>							
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
<u>Passivos</u>							
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	-	-	-

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:

24.1. 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.

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Em 31 de março de 2024, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

	Indexador	Risco	31/03/2024
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	14.864
Cientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	55.358
Cientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	51.290
Obrigações com terceiros	IPCA	Alta do IPCA	(24.992)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(78.053)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	-
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	-
Exposição Líquida			<u>18.467</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 março de 2024, 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, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no exercício. 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%.

Cenário consolidado							
Ativos financeiros	Passivos financeiros	Exposição líquida 31/03/2024	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário Provável	Cenário +25%	Cenário +50%
14.864	(78.053)	(63.189)	(67.082)	(69.028)	(70.974)	(72.920)	(74.867)
55.358	(24.992)	30.366	31.013	31.336	31.660	31.983	32.307
51.290	-	51.290	52.151	52.582	53.013	53.444	53.875
<u>121.512</u>	<u>(103.045)</u>	<u>18.467</u>	<u>16.082</u>	<u>14.890</u>	<u>13.699</u>	<u>12.507</u>	<u>11.315</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 março de 2024. Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2024, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)

	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%

24.2. 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 março de 2024.

24.3. 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:

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

	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	5.346	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	9.518	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	106.195	63.652	179.626	40.903	15.772	27.539
Mútuos com acionistas	21.963	-	-	-	-	-
Outros ativos	837	-	-	-	-	-
Fornecedores	(59.587)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-
Operações de risco sacado	(24.992)	-	-	-	-	-
Obrigações com terceiros (compra de terrenos)	(141.005)	(77.314)	(144.680)	(82.670)	-	-
Efeito líquido	(81.724)	(13.662)	34.946	(41.767)	15.772	27.539

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	
	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	8.324	11.688
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído	0,10	0,13

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 não houve efeito dilutivo pois, a Companhia não apresenta nenhuma categoria de ações ordinárias com potencial dilutivo para se apurar o lucro por ação.

26. Informações por segmento

Ativo	31/03/2024			31/12/2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	14.863	1	14.864	29.269	37	29.305
Clientes	258.126	104.633	362.758	241.242	105.056	346.298
Estoques	530.876	246	531.121	482.490	206	482.696
Propriedades para Investimento	3	97.259	97.262	2.225	94.763	96.988
Outros Ativos	(63.867)	96.107	32.240	(83.582)	119.116	35.533
Total do Ativo	740.001	298.245	1.038.245	671.643	319.177	990.821
Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	273.648	16.755	290.402	272.125	19.151	291.276
Obrigações com Terceiros	276.115	87.705	363.820	208.738	92.543	301.282
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	93.981	8.008	101.989	101.194	7.342	108.536
Adiantamento de Clientes	36.438	944	37.382	40.548	-	40.548
Fornecedores	47.088	12.499	59.587	49.358	12.491	61.849
Provisões	14.895	-	14.895	14.202	-	14.202
Outros Passivos	(2.164)	172.334	170.170	(14.524)	187.651	173.127
Total do Passivo	740.001	298.245	1.038.245	671.643	319.177	990.821

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias Trimestre findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

	31/03/2024			31/03/2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita Operacional Líquida	80.913	16.678	97.591	117.621	3.157	120.778
Custo dos Imóveis Vendidos	(56.712)	(10.957)	(67.669)	(81.729)	(2.288)	(84.017)
Lucro Bruto	24.200	5.722	29.922	35.892	869	36.761
Despesas com Vendas	(4.953)	(89)	(5.042)	(11.594)	(129)	(11.723)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(12.704)	(406)	(13.110)	(10.747)	(261)	(11.008)
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro	6.544	5.226	11.770	13.551	479	14.030
Resultado Financeiro	(1.631)	(54)	(1.685)	(357)	(22)	(379)
Resultado antes do IR/CSLL	4.913	5.172	10.085	13.194	457	13.651
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.759)	(2)	(1.761)	(1.653)	(310)	(1.963)
Resultado Líquido	3.154	5.170	8.324	11.541	147	11.688

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

	31/03/2024	31/03/2023
Empreendimentos em Construção - informações mínimas		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
<u>A Empreendimentos em Construção</u>		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.024.799	839.360
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>		
Receita de Vendas Apropriadas	856.033	776.633
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(81.655)	(63.679)
(b) Total	774.377	712.954
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	250.421	126.407
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	700.032	561.561
Custo Incorrido <u>Líquido</u>		
(b) Custos de construção Incorridos	534.405	488.258
Total	534.405	488.258
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	165.627	73.303
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	76%	87%
Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	22.386	140.891
Custo incorrido <u>Líquido</u>		
(b) Custos de construção Incorridos	98.066	52.588
Total	98.066	52.888
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	98.066	52.888

28. Eventos subsequentes

Reperfilamento da 6ª emissão de debêntures

No dia 26 de abril de 2024, foi aprovado em Assembleia pelos títulos do CRI, série 138, 6ª emissão de Debêntures da Companhia a extensão do prazo de carência da Companhia, de doze meses para vinte e quatro meses, iniciando as amortizações a partir de abril de 2025. Foram mantidas as taxas da operação, bem como o vencimento final.

Venda de recebíveis ("Cessão")

Em abril de 2024 a Companhia liquidou operação de Cessão de recebíveis, de contratos livres de garantias de outras operações. A operação foi contratada pela RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, considerando recebíveis com vencimento até o fim de 2028 no montante líquido de R\$4.622 mil.

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, 15 de maio de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações Contábeis Intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2024
(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, 15 de maio de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente