



Relatório de resultados

2T24

INC
EMPREENDIMENTOS


FELICITA
S.A.P. S/OS

Juiz de Fora, 13 de agosto de 2024 – A INC Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: BOVESPA MAIS – INNC3), 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 2T24. 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.

Equalização do caixa líquido no 2T24

Destaques

Recorde

VGW Landbank
R\$5.1Bi

Recorde

REF
R\$281mm

Recorde

Ticket Médio
R\$230mil



HI HOLDING DE PARTICIPAÇÕES SA



Mensagem da Administração

Nos últimos anos, em decorrência da pandemia, enfrentamos desafios significativos, incluindo um aumento considerável nos custos de obras, que não foram incluídos nas linhas próprias de financiamento à produção em curso pelos os agentes financeiros. Isso gerou a necessidade de captarmos dívida no mercado para assegurar a entrega de nossos empreendimentos.

Apesar dessas adversidades, mantivemos nosso compromisso e entregamos 100% dos projetos, minimizando o impacto negativo de empreendimentos anteriores, que apresentaram margens achatadas e comprometeram nosso fluxo de caixa.

Nosso principal desafio passou a ser o equilíbrio do endividamento corporativo, que estava, em grande parte, a curto prazo.

Com esforços intensos, conseguimos alongar a dívida sem aumentar seu custo, um grande êxito que melhorou significativamente nossa performance de caixa.

Mantivemos nosso foco estratégico em elevar as margens aos níveis pré-pandemia, evidenciado pelo aumento da nossa margem bruta, que atingiu 31,5% no 2T24, e pela melhoria do nosso EBITDA.

A boa performance comercial do primeiro semestre deste ano, aliada ao volume expressivo de contratação de novos empreendimentos com a Caixa Econômica Federal, resultou em um aumento significativo do nosso REF, que alcançou um desempenho recorde de 281 milhões de reais em ROL a apropriar, sem onerar a margem bruta, com uma perspectiva projetada de 34%.

Nos últimos três anos, revisamos nosso LandBank, distratando unidades antigas e menos aderentes a nossa estratégia atual pós pandemia, resultando em uma redução de 3,2 bilhões de reais em nosso VGV potencial de estoque de terrenos.

Através de um planejamento estratégico voltado para a melhoria das margens, via novos produtos, buscamos a aquisição de terrenos atrativos em custo, localização e produto para nossos empreendimentos, retomando assim nossos patamares pré-pandemia e alcançando um landbank recorde histórico de 5,1 bilhões de reais em VGV.

Esses resultados demonstram a resiliência e a eficiência da nossa administração em conduzir a empresa durante tempos desafiadores, mantendo um crescimento sustentável e focado em rentabilidade.

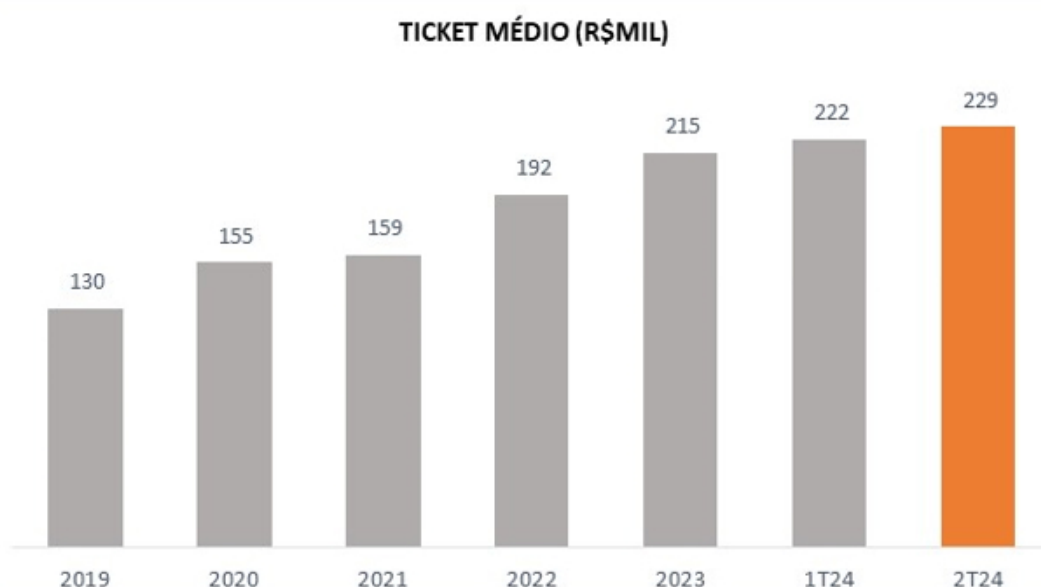
Um marco importante que contribuiu para essa melhoria foi o aumento no ticket médio, agora também um recorde histórico para nossa companhia, atingindo 230 mil reais, superando inclusive empresas listadas e com atuação focada em capitais geográficas.

Adotamos medidas que resultaram em reduções relevantes nas despesas de G&A e comercial, além de manter a saúde da carteira com índices de inadimplência controlados.

Estamos confiantes de que chegamos ao fim de um ciclo crítico e alcançamos uma nova fase, incluindo um novo momento na geração de caixa, reduzindo drasticamente a queima de caixa, já praticamente zerando-a, para valores inferiores a um milhão de reais e com a projeção de geração de caixa positivo ao longo deste exercício.

Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 2T24 nossa progressão contínua e gradativa do aumento nos Tickets Médios em decorrência de nossa safra nova, garantindo as margens futuras.



A Companhia teve um aumento de 7% no ticket médio praticado quando comparado com o 2T23.

Em R\$ mil	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Vendas brutas (em R\$ mil)	99.887	99.858	0 % ▲	99.952	0 % ▼	199.745	195.132	2 % ▲
Distratos	(16.183)	(4.248)	281 % ▲	(9.591)	69 % ▲	20.430	15.270	34 % ▲
Vendas líquidas (em R\$ mil)	83.704	95.611	12 % ▼	90.361	7 % ▼	179.315	179.862	0 % ▼
Unidades vendidas	364	429	15 % ▼	419	13 % ▼	793	855	7 % ▼
Ticket médio (em R\$)	229.957	222.869	3 % ▲	215.658	7 % ▲	226.123	210.365	7 % ▲
Estoque	2.603	2.182	19 % ▲	1.903	37 % ▲	2.603	1.903	37 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)*	12,3%	16,4%	4,2 p.p. ▼	18,0%	5,8 p.p. ▼	23,4%	31,0%	7,6 p.p. ▼

Receitas a Apropriar - REF

O maior volume de unidades contratadas e repassadas acarretou em crescimento de nossa REF alcançando nosso recorde histórico no 2T24 garantindo assim o aumento de nossa receita operacional nos trimestres futuros.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Variação 2T24 x 1T24	2T23	Variação 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Variação 1S24 x 1S23
Receitas a apropriar	281.323	250.422	12,3 % ▲	114.487	146 % ▲	281.323	114.487	146%
Margem Resultados a Apropriar (%)	33,90%	33,86%	0,0 p.p. ▲	29,49%	4,4 p.p. ▲	33,90%	29,49%	4,4 p.p. ▲

No 2T24 a Companhia entregou 600 unidades e repassou 629 unidades um aumento de 102% em relação o 2T23.

Em R\$ mil	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Unidades contratadas	1.363	-	100 % ▲	-	100 % ▲	1.363	160	752 % ▲
VGv contratado	313.473	-	100 % ▲	-	100 % ▲	313.473	49.088	539 % ▲
Unidades repassadas	629	258	144 % ▲	312	102 % ▲	887	617	44 % ▲
VGv repassado	111.161	43.889	153 % ▲	51.682	115 % ▲	155.051	102.635	51 % ▲

Landbank

A Companhia revitalizou seu estoque de terrenos, atingindo potencial de crescimento semelhantes aos patamares já atingidos antes da pandemia, nosso VGV potencial em estoque é o maior da história da Companhia. No último trimestre aumentamos 6000 unidades, contribuindo para um acréscimo de R\$ 1,5 bilhões em nosso potencial de crescimento, mantendo nosso foco nos estados de Minas Gerais e São Paulo e corroborando nosso planejamento estratégico para os próximos anos.

O Landbank da Companhia ao final do 2T24 é da ordem de R\$ 5,1 bilhões de reais, mantendo assim um aumento em de 21% em relação ao 2T23.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Número de empreendimentos	51	45	13 % ▲	42	21 % ▲	51	42	21 % ▲
Landbank (em R\$ mil)	5.148.872	3.685.449	40 % ▲	3.310.210	56 % ▲	5.148.872	3.310.210	56 % ▲
Unidades	24.571	18.435	33 % ▲	17.699	39 % ▲	24.571	17.699	39 % ▲
Unidades por projeto	482	410	18 % ▲	421	14 % ▲	482	421	14 % ▲
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	67,9%	67,2%	0,7 p.p. ▲	76,9%	9,0 p.p. ▼	67,9%	76,9%	9,0 p.p. ▼
Permuta unidades	32,1%	32,8%	0,7 p.p. ▼	23,1%	9,0 p.p. ▲	32,1%	23,1%	9,0 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.

Atuação geográfica

- Foco em MG e SP



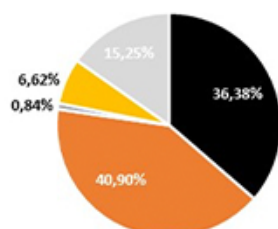
Estoque

No 2T24, apresentamos 2.603 unidades em estoque, número 37% maior em relação ao 2T23. Hoje nosso ticket médio praticado é R\$229, com aumento de 7% em relação ao mesmo período de 2023.

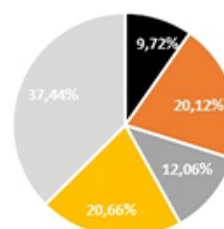
	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Variação 1S24 x 1S23
VGv estoque	598.578	486.300	23 % ▲	410.397	46 % ▲	598.578	410.397	46 % ▲
Número de unidades	2.603	2.182	19 % ▲	1.903	37 % ▲	2.603	1.903	37 % ▲
Ticket médio	229.957	222.869	3 % ▲	215.658	7 % ▲	229.957	215.658	7 % ▲

Ponto válido de destaque também é a posição da Cia em manter seu estoque linear em suas praças de atuação, com lançamentos e obras bem distribuídas nas cidades onde opera:

Estoque 2T23



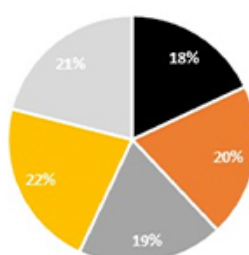
Estoque 2T24



■ Juiz de Fora ■ S. J. Rio Preto ■ São José dos Campos ■ Uberlândia ■ Uberaba

■ Juiz de Fora ■ S. J. Rio Preto ■ São José dos Campos ■ Uberlândia ■ Uberaba

Meta



■ Juiz de Fora ■ S. J. Rio Preto ■ São José dos Campos ■ Uberlândia ■ Uberaba

Lançamentos

No 2T24 a Companhia lançou 806 unidades, com VGV de lançamento de R\$165.794 seguindo nossa renovação de esteira para o ano de 2024. A Companhia planeja lançar mais de 3 mil unidades de produtos no segundo semestre com o **VGW TOTAL DE 1 BILHÃO NO ANO**, alinhados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Varição 2T24 x 1T24	2T23	Varição 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Número de empreendimentos	2	1	100% ▲	2		3	2	50% ▲
VGW Lançado	165.794	71.600	132% ▲	267.329	38% ▼	237.394	267.329	11% ▼
Unidades lançadas	806	360	124% ▲	1.158	30% ▼	1.166	1.158	1% ▲
Ticket médio (em R\$)	205.700	198.889	3% ▲	230.854	11% ▼	203.597	230.854	12% ▼

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

A Companhia estima lançar aproximadamente R\$800 milhões no 2S24, conforme seu planejamento estratégico e esteira de pipeline que contempla aproximadamente 1 bilhão de VGW lançado para o exercício corrente.



Lançamentos 2S24 | Guidance

Juiz de Fora **VG** R\$ 147.5 MM
Reserva Elegance **UH** 398



Juiz de Fora **VG** R\$ 91.1 MM
Uniq. Bella Lourdes **UH** 398



Juiz de Fora **VG** R\$ 68.9 MM
Smart Realeza **UH** 394



Juiz de Fora **VG** R\$ 117.7 MM
Smart Life **UH** 673



Lançamentos 2S24 | Guidance

São J. dos Campos **VG** R\$ 72.7 MM
Unique Sollare 2 **UH** 194



São João Del Rei **VG** R\$ 46.5 MM
Villa Del Rei **UH** 247



São J. do Rio Preto **VG** R\$ 112.3 MM
Smart Palestra **UH** 518



Uberaba **VG** R\$ 127 MM
Smart Home **UH** 716



Receita Operacional

No 2T24 tivemos uma queda em comparação ao 2T23 de 15%, entretanto, a redução está diretamente ligada ao aumento do REF. No 2T24 tivemos um número elevado de contratação de novos empreendimentos e conseqüentemente o volume de obra trará um aumento do ROL para o 2S24.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Receitas Incorpor. Venda de Imóveis	74.838	73.494	2 % ▲	122.879	39 % ▼	148.333	270.968	45 % ▼
Outras Receitas	10.937	16.000	32 % ▼	20.201	46 % ▼	26.937	-	100 % ▲
Impostos sobre vendas	1.101	16.952	94 % ▼	(2.905)	138 % ▼	18.053	(5.377)	436 % ▼
Distratos	(8.803)	(5.501)	60 % ▲	(9.984)	12 % ▼	(14.304)	(17.640)	19 % ▼
Ajuste a valor presente	4.049	(1.358)	398 % ▼	(1.690)	340 % ▼	2.691	(3.572)	175 % ▼
Provisão Para Distratos	1.278	(1.997)	164 % ▼	(1.596)	180 % ▼	(719)	(2.706)	73 % ▼
Receita Operacional Líquida	83.400	97.590	15 % ▼	126.905	34 % ▼	180.991	241.673	25 % ▼

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado* 2T24 foi de R\$ 19,01 milhões, superior 5%, quando comparado com o 2T23.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Lucro Líquido	16.266	8.324	95 % ▲	11.441	42 % ▲	24.590	22.210	11 % ▲
(+) Imposto de renda e Contribuição social	769	1.761	56 % ▼	2.179	65 % ▼	2.530	4.142	39 % ▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	(2.366)	1.685	240 % ▼	4.160	157 % ▼	(681)	4.539	115 % ▼
(+) Juros capitalizados	8.315	2.442	240 % ▲	6.189	34 % ▲	10.757	12.724	15 % ▼
(+) Depreciação	840	513	64 % ▲	1.137	26 % ▼	1.353	1.768	23 % ▼
(-) Crédito Fiscal	4.810	-	100 % ▲	-	100 % ▲	15.747	-	100 % ▲
EBITDA Ajustado*	19.014	14.725	29 % ▲	25.106	24 % ▼	38.549	45.383	15 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	83.400	97.591	15 % ▼	132.011	37 % ▼	180.991	246.779	27 % ▼
Margem EBITDA ajustada* (%)	22,8%	15,1%	7,7 p.p. ▲	19,0%	3,8 p.p. ▲	21,3%	18,4%	2,9 p.p. ▲

*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados e do crédito Fiscal.

Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto ajustado* apresentado no 2T24 foi de R\$29,7 mil, 8% menor que 1T24. A margem bruta ajusta do mesmo período foi de 35,7%, 2,0 p.p. maior que 2T23.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Lucro (prejuízo) bruto	26.230	29.922	12 % ▼	38.175	31 % ▼	56.152	74.936	25 % ▼
Margem bruta %	31,5%	30,7% ▲	0,8 p.p. ▲	28,9%	2,5 p.p. ▲	31,0%	30,4% ▲	0,7 p.p. ▲
(-) custos financeiros	3.505	2.442 ▲	44 % ▲	6.189	43 % ▼	10.757	12.724	15 % ▼
(-) Crédito Fiscal	4.810	-	100 % ▲	-	100 % ▲	4.810	-	100 % ▲
Lucro bruto ajustado*	29.735	32.364	8 % ▼	44.364	33 % ▼	66.909	87.660	24 % ▼
Margem bruta ajustada %	35,7%	33,2%	2,5 p.p. ▲	33,6%	2,0 p.p. ▲	37,0%	35,5%	1,4 p.p. ▲

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

Lucro Líquido

No 2T24, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$ 16.266 mil, aumento de 42% quando comparado ao 2T23.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Lucro Líquido	16.266	8.324	95 % ▲	11.441	42,2 % ▲	24.590	22.210	10,7 % ▲
Margem Líquida (%)	19,5%	8,5%	11,0 p.p. ▲	8,7%	10,8 p.p. ▲	13,6%	9,4%	4,2 p.p. ▲

A Companhia cumpriu mais uma vez com suas obrigações contratuais inerentes a contratos de empréstimos, com índice de 0,91.

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais do 1S24 diminuíram em 53% quando comparado ao 1S23 fruto do nosso trabalho de redução dos gastos para equacionar no caixa.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Vendas Brutas	99.887	99.858	0 % ▲	99.952	0,1 % ▼	199.745	195.132	2 % ▲
Vendas Líquidas	83.704	95.611	12 % ▼	90.361	7 % ▼	179.315	179.862	0,3 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	83.400	97.591	15 % ▼	132.011	37 % ▼	180.991	246.779	27 % ▼
Despesas Comerciais	(6.208)	(5.042)	23 % ▲	(12.147)	49 % ▼	(11.250)	(23.870)	53 % ▼
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	6,2%	5,0%	1,2 p.p. ▲	12,2%	5,9 p.p. ▼	5,6%	12,2%	6,6 p.p. ▼

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

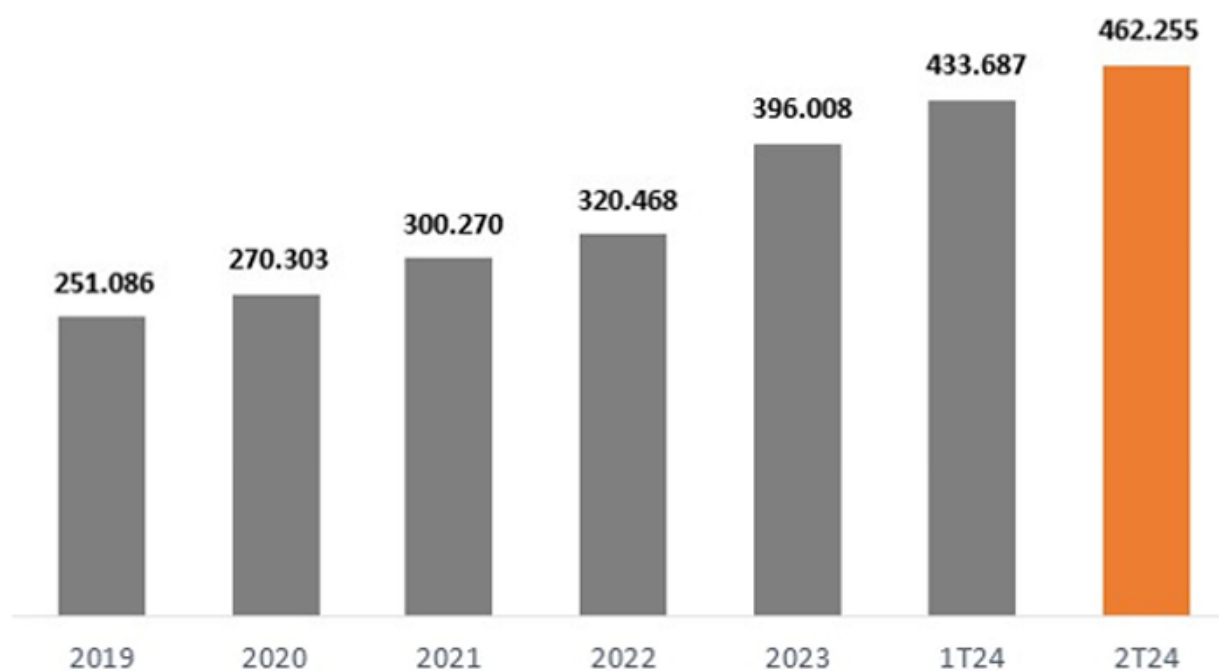
Acompanhando a redução das despesas comerciais, a Companhia conseguiu diminuir seus gastos administrativos em 18% quando comparado ao 1T24, evidência de uma Companhia cada dia mais eficiente e parcimoniosa.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Vendas Brutas	99.887	99.858	0 % ▲	99.952	0,1 % ▼	199.745	195.132	2 % ▲
Vendas Líquidas	83.704	95.611	12 % ▼	90.361	7 % ▼	179.315	179.862	0,3 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	83.400	97.591	15 % ▼	132.011	37 % ▼	180.991	246.779	27 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(9.209)	(11.163)	18 % ▼	(7.890)	17 % ▲	(20.372)	(16.004)	27 % ▲
Despesas G&A / ROL (%)	11,0%	11,4%	0,4 p.p. ▼	6,0%	5,1 p.p. ▲	11,3%	6,5%	4,8 p.p. ▲

Carteira de recebíveis

O aumento da carteira também está ligado à esteira de contratações da CEF, pois, no decorrer do 1S24 a Companhia teve alta performance de vendas, cuja maior parte dessas vendas foram em empreendimentos na esteira de contratação. Toda venda realizada em período de demanda mínima aumenta o montante dos recebíveis até que a demanda seja atingida e a Companhia comece a receber conforme evolução de obra pelo método associativo. Isto posto, acreditamos que o alto volume de contratação e repasse do 2T24 vai contribuir para uma linearidade do valor total da carteira nos próximos meses.


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



	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1ST24	1ST23	Var. 1T24 x 1T23
VGVLançado	165.794	71.600	132% ▲	267.329		237.394	267.329	11% ▼
Vendas brutas	99.887	99.858	0,03% ▲	99.952	0% ▼	199.745	195.132	2% ▲
Vendas Líquidas	83.704	95.611	12% ▼	90.361	7% ▼	179.315	179.862	0% ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	83.400	97.591	15% ▼	132.011	37% ▼	180.991	246.779	27% ▼
Custo dos imóveis vendidos	(57.170)	(67.669)	16% ▼	(93.836)	39% ▼	(124.839)	(171.843)	27% ▼
Custo de Construção / ROL (%)	68,5%	69,3%	0,8 p.p. ▼	71,1%	2,5 p.p. ▼	69,0%	69,6%	0,7 p.p. ▼
Lucro Bruto Ajustado*	29.735	32.364	8% ▼	44.364	33% ▼	66.909	87.660	24% ▼
Margem Bruta ajustada (%)	35,7%	33,2%	2,5 p.p. ▲	33,6%	2,0 p.p. ▲	37,0%	35,5%	1,4 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(6.208)	(5.042)	23% ▲	(12.147)	49% ▼	(11.250)	(23.870)	53% ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(9.209)	(11.163)	18% ▼	(7.890)	17% ▲	(20.372)	(16.004)	27% ▲
Outras receitas e despesas	(2.818)	(1.947)	45% ▲	(358)	687% ▲	(4.765)	(3.252)	47% ▲
Resultado Financeiro Líquido	2.366	(1.685)	240% ▼	(4.160)	157% ▼	681	(4.539)	115% ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(769)	(1.761)	56% ▼	(2.179)	65% ▼	(2.530)	(4.142)	39% ▼
Lucro Líquido	16.266	8.324	95% ▲	11.441	42% ▲	24.590	23.129	6% ▲
Margem Líquida (%)	19,5%	8,5%	11,0 p.p. ▲	8,7%	10,8 p.p. ▲	13,6%	9,4%	4,2 p.p. ▲
EBITDA Ajustado*	13.131	14.725	11% ▼	13.422	2% ▼	19.014	23.526	19% ▼
Margem EBITDA ajustada (%)	15,7%	15,1%	0,7 p.p. ▲	10,2%	5,6 p.p. ▲	10,5%	9,5%	1,0 p.p. ▲
Receitas a apropriar*	281.323	250.422	12% ▲	114.487	146% ▲	281.323	114.487	146% ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)*	33,92%	33,86%	6% ▲	29,49%	443% ▲	33,92%	29,49%	443% ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	13.750	14.864	7% ▼	38.850	65% ▼	13.750	38.850	65% ▼
Dívida Bancária Bruta	313.548	290.402	8% ▲	280.703	12% ▲	313.548	280.703	12% ▲
Dívida Líquida	299.798	275.538	9% ▲	241.853	24% ▲	299.798	241.853	24% ▲
Dívida Líquida / PL	1,6	1,6	1% ▼	1,5	7% ▲	1,6	1,5	7% ▲
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado	23	19	22% ▲	18	27% ▲	16	10	53% ▲
Patrimônio Líquido	186.201	169.935	10% ▲	160.596	16% ▲	186.201	160.596	16% ▲
Landbank	5.148.872	3.685.449	40% ▲	3.310.210	56% ▲	5.148.872	3.310.210	56% ▲
Landbank (unidades)	24.571	18.435	33% ▲	17.699	39% ▲	24.571	17.699	39% ▲

Resultados Financeiros



Ativos (em R\$ mil)	2T24	 T24	T/T	2T23	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	4.356	5.346	19 % ▼	10.198	57 % ▼
Títulos e valores mobiliários	9.394	9.518	1 % ▼	28.652	67 % ▼
Contas a receber de clientes	84.443	101.018	16 % ▼	163.048	48 % ▼
Estoques (imóveis a comercializar)	411.902	334.163	23 % ▲	228.329	80 % ▲
Outros ativos circulantes	28.518	11.337	152 % ▲	12.802	123 % ▲
Total dos ativos circulantes	538.613	461.381	17 % ▲	443.029	22 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	137.880	196.959	30 % ▼	166.442	17 % ▼
Contas a receber de clientes	270.304	239.777	13 % ▲	191.900	41 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	22.107	21.963	1 % ▲	24.432	10 % ▼
Depósitos judiciais	422	422		422	0 % ▲
Impostos Diferidos Ativos	5.818	5.818		-	
Outros ativos não circulantes	837	837		1.337	37 % ▼
Total do realizável a lonFo prazo	437.368	465.777	6 % ▼	384.533	14 % ▲
Propriedade para investimento	97.352	97.262	0 % ▲	201.425	52 % ▼
Investimento	14	14		14	1 % ▲
Imobilizado	13.137	13.379	2 % ▼	16.882	22 % ▼
Intangível	28	31	9 % ▼	39	28 % ▼
Direito de uso	338	401	16 % ▼	889	62 % ▼
Total dos ativos não circulantes	548.238	576.864	5 % ▼	603.782	9 % ▼
Total dos ativos	1.086.851	1.038.245	5 % ▲	1.046.811	4 % ▲

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	52.038	59.587	13 % ▼	85.262	39 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	155.910	118.512	32 % ▲	120.732	29 % ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	25.611	23.935	7 % ▲	15.790	62 % ▲
Obrigações fiscais	64.765	66.110	2 % ▼	54.328	19 % ▲
Adiantamentos de clientes	49.574	37.382	33 % ▲	23.453	111 % ▲
Cessão de créditos	4.233	-			
Obrigações com terceiros	165.632	141.005	17 % ▲	118.621	40 % ▲
Provisão para Garantias	8.901	8.628	3 % ▲	8.835	1 % ▲
Outros passivos circulantes	235	235		909	74 % ▼
Total dos passivos circulantes	526.900	455.394	16 % ▲	427.930	23 % ▲
Obrigações com terceiros	187.337	222.815	16 % ▼	281.361	33 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	157.638	171.890	8 % ▼	159.971	1 % ▼
Cessão de créditos LP	11.729				
Obrigações fiscais	9.260	11.943	22 % ▼	10.055	8 % ▼
Provisão para Garantias	5.029	4.374	15 % ▲	4.841	4 % ▲
Provisão para contingência	2.757	1.894	46 % ▲	2.055	34 % ▲
Total dos passivos não circulantes	373.750	412.915	9 % ▼	458.283	18 % ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	87.196	87.196		87.196	0 % ▲
Reservas de lucros	5.346	5.346		3.046	76 % ▲
Lucros (prejuízos) acumulados	93.659	77.393	21 % ▲	70.354	33 % ▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	186.202	169.935	10 % ▲	160.596	16 % ▲
Total do patrimônio líquido	186.201	169.935	10 % ▲	160.597	16 % ▲
Total do Passivo	1.086.851	1.038.245	5 % ▲	1.046.810	4 % ▲

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	2T24	1T24	Variação. 2T24 x 1T24	2T23	Variação 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Variação. 1S24 x 1S23
Receita operacional líquida	83.400	97.591	15 % ▼	132.011	37 % ▼	180.991	246.779	27 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(57.170)	(67.669)	16 % ▼	93.836	39 % ▼	(124.839)	(171.843)	27 % ▼
Lucro bruto	26.230	29.922	12 % ▼	38.175	31 % ▼	56.152	74.936	25 % ▼
Despesas com vendas	(6.208)	(5.042)	23 % ▲	(12.147)	49 % ▼	(11.250)	(23.870)	53 % ▼
Despesas gerais e administrativas	(9.209)	(11.163)	18 % ▼	(7.890)	17 % ▲	(20.372)	(16.004)	27 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.818)	(1.947)	45 % ▲	(358)	687 % ▲	(4.765)	(3.252)	47 % ▲
Receitas (despesas) Operacionais:	(18.235)	(18.152)	0 % ▲	(20.395)	11 % ▼	(36.387)	(43.126)	16 % ▼
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	7.995	11.770	32 % ▼	17.780	55 % ▼	19.765	31.810	38 % ▼
Receitas financeiras	7.513	4.515	66 % ▲	148	4.981 % ▲	12.028	3.276	267 % ▲
Despesas financeiras	(5.147)	(6.200)	17 % ▼	(4.308)	19 % ▲	(11.347)	(7.815)	45 % ▲
Resultado financeiro, líquido:	2.366	(1.685)	240 % ▼	(4.160)	157 % ▼	681	(4.539)	115 % ▼
Lucro operacional antes dos impostos:	10.361	10.085	3 % ▲	13.620	24 % ▼	20.446	27.271	25 % ▼
Corrente	(769)	(1.761)	56 % ▼	(2.179)	65 % ▼	(2.530)	(4.142)	39 % ▼
Diferido	6.674	-	100 % ▲	-	100 % ▲	6.674	-	100 % ▲
Imposto de renda e contribuição social	5.905	(1.761)	435 % ▼	(2.179)	371 % ▼	4.144	(4.142)	200 % ▼
Lucro líquido do período	16.266	8.324	95 % ▲	11.441	42 % ▲	24.590	23.129	6 % ▲

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	1S24	1T24	Varição 1S24 x 1T24	1S23	Varição 1S24 x 1S23
Fluxos de caixa das atividades operacionais:					
Lucro líquido (Prejuízo) do período	24.590	8.324	195 % ▲	22.210	11 % ▲
Depreciações e amortizações	840	513	64 % ▲	1.137	26 % ▼
Constituição de PDD	3.894	1.716	127 % ▲	1.027	279 % ▲
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	-		3.613	100 % ▼
Provisão para contingências	915	52	1.660 % ▲	3.082	70 % ▼
Provisão para distratos	720	1.997	64 % ▼	2.706	73 % ▼
Realização de custos de captação de debêntures	785	(466)	268 % ▼	232	238 % ▲
Ajuste a valor presente de contas a receber	(2.692)	1.358	298 % ▼	-	
Provisão para garantias	1.570	642	145 % ▲	2.553	39 % ▼
Multa e Juros sobre impostos correntes	-	-		-	
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	11.242	8.946	26 % ▲	25.938	57 % ▼
Baixa de ativos não recuperáveis	-	-		264	100 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-		7.127	100 % ▼
IRPJ/CSLL diferidos	-	-		-	
Contas a receber	(32.344)	(21.542)	50 % ▲	(57.496)	44 % ▼
Estoques	(67.086)	(48.425)	39 % ▲	115.414	158 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(14.358)	2.823	609 % ▼	(1.336)	975 % ▲
Fornecedores	(9.812)	(2.263)	334 % ▲	(4.770)	106 % ▲
Obrigações fiscais	(14.770)	(10.742)	37 % ▲	14.096	205 % ▼
Obrigações com pessoal	5.871	4.195	40 % ▲	6.379	8 % ▼
Obrigações com terceiros	41.687	52.539	21 % ▼	(120.871)	134 % ▲
Adiantamentos de clientes	9.026	(3.166)	385 % ▼	3.847	135 % ▲
Outras passivos circulantes e não circulantes	220	220		(1.214)	118 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos Operacionais	(12.182)	(11.876)	3 % ▲	(4.954)	146 % ▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(51.884)	(15.155)	242 % ▲	18.984	373 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos	-	-			
Resgate de aplicações financeiras	(726)	(850)	15 % ▼	(9)	7.967 % ▲
Concessões de mútuos a partes relacionadas	-	-		(3.489)	100 % ▼
Recebimentos de mútuos	(1.634)	-		-	
Aquisição de imobilizados	(68)	(1.490)	95 % ▼	(575)	88 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	(364)	(274)	33 % ▲	-	
Baixa de imobilizados	-	(45)	100 % ▼	-	
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	-	-		(39.895)	100 % ▼
Baixa de investimentos	-	-		-	
Aquisição de intangível	5	3	67 % ▲	-	
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(2.787)	(2.656)	5 % ▲	(43.968)	94 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	-	-			
Captação de empréstimos	81.363	27.800	193 % ▲	116.696	30 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(58.939)	(25.281)	133 % ▲	(84.957)	31 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures	-	-		(12.240)	100 % ▼
Cessão de Recebíveis	15.966				
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	38.390	2.519	1.424 % ▲	19.499	97 % ▲
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(16.281)	(15.292)	6 % ▲	(5.485)	197 % ▲
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.637	20.637		44.294	53 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4.356	5.346	19 % ▼	38.809	89 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(16.281)	(15.292)	6 % ▲	(5.485)	197 % ▲

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 2024 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.



meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS