

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	15
DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	86.850.350
Preferenciais	0
Total	86.850.350
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	786.292	730.242
1.01	Ativo Circulante	163.326	78.221
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.549	17.095
1.01.02	Aplicações Financeiras	40	2
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	40	2
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	40	2
1.01.03	Contas a Receber	9.598	15.241
1.01.03.01	Clientes	9.598	15.241
1.01.04	Estoques	131.016	42.323
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.123	3.560
1.01.08.03	Outros	19.123	3.560
1.02	Ativo Não Circulante	622.966	652.021
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	279.960	309.018
1.02.01.04	Contas a Receber	29.513	14.188
1.02.01.04.01	Clientes	29.513	14.188
1.02.01.05	Estoques	35.868	84.803
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.818	5.818
1.02.01.07.01	Imposto Diferidos Ativo	5.818	5.818
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	208.743	204.191
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	208.743	204.191
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18	18
1.02.01.10.03	Depósitos judiciais	18	18
1.02.02	Investimentos	341.929	341.752
1.02.02.01	Participações Societárias	341.929	341.752
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	341.929	341.752
1.02.03	Imobilizado	1.049	1.217
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.049	1.217
1.02.04	Intangível	28	34
1.02.04.01	Intangíveis	28	34

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	786.292	730.242
2.01	Passivo Circulante	95.204	119.892
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	541	1.047
2.01.01.01	Obrigações Sociais	541	1.047
2.01.02	Fornecedores	4.036	25.061
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.036	25.061
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.499	1.719
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.499	1.719
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	42.443	76.212
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	42.443	76.212
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	42.443	76.212
2.01.05	Outras Obrigações	46.090	15.835
2.01.05.02	Outros	46.090	15.835
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	308	308
2.01.05.02.05	Obrigações com Terceiros	45.764	15.513
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	18	14
2.01.06	Provisões	595	18
2.01.06.02	Outras Provisões	595	18
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	595	18
2.02	Passivo Não Circulante	504.887	437.238
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	104.353	58.167
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	104.353	58.167
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	104.353	58.167
2.02.02	Outras Obrigações	289.572	281.523
2.02.02.02	Outros	289.572	281.523
2.02.02.02.04	Obrigações com terceiros	134.981	135.112
2.02.02.02.05	Obrigações com parte relacionadas	153.548	145.436
2.02.02.02.06	Obrigações fiscais	1.043	975
2.02.04	Provisões	110.962	97.548
2.02.04.02	Outras Provisões	110.962	97.548
2.02.04.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	110.559	97.148
2.02.04.02.05	Provisões para contingência	403	400
2.03	Patrimônio Líquido	186.201	173.112
2.03.01	Capital Social Realizado	87.196	87.196
2.03.04	Reservas de Lucros	5.346	5.346
2.03.04.01	Reserva Legal	5.346	5.346
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	93.659	80.570

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.493	23.922	-300	-690
3.03	Resultado Bruto	11.493	23.922	-300	-690
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-633	-4.256	15.434	27.299
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.297	540	292	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	-1.330
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.930	-4.796	15.142	28.629
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.860	19.666	15.134	26.609
3.06	Resultado Financeiro	479	-3	-3.693	-4.399
3.06.01	Receitas Financeiras	3.566	5.275	0	576
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.087	-5.278	-3.693	-4.975
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.339	19.663	11.441	22.210
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	4.927	4.927	0	0
3.08.02	Diferido	4.927	4.927	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.266	24.590	11.441	22.210
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	16.266	24.590	11.441	22.210

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	16.266	24.590	11.441	22.210
4.03	Resultado Abrangente do Período	16.266	24.590	11.441	22.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.805	9.219
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	46.952	22.290
6.01.01.01	Lucro líquido do período	24.590	22.210
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	184	454
6.01.01.04	Provisão para contingências	3	1.276
6.01.01.06	Provisão para garantias	646	0
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	13.234	-16.855
6.01.01.09	Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	6.173	15.020
6.01.01.10	Realização de custos de captação de debêntures	787	232
6.01.01.11	Baixa de ativos não recuperáveis	2	0
6.01.01.13	Constituição de PDD	931	-47
6.01.01.14	Multa e Juros sobre impostos correntes	402	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-64.757	-13.071
6.01.02.01	Contas a receber	-10.613	1.735
6.01.02.02	Estoques	-39.758	23.820
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	-15.563	170
6.01.02.04	Fornecedores	-21.024	-622
6.01.02.05	Obrigações com terceiros	30.119	-27.274
6.01.02.06	Obrigações fiscais	-554	192
6.01.02.07	Obrigações com pessoal	-505	-33
6.01.02.08	Outras passivos circulantes e não circulantes	0	-838
6.01.02.09	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-6.790	-9.776
6.01.02.10	Provisão para garantias	-69	-445
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.989	-14.689
6.02.01	Resgate de aplicações financeiras	-38	-9
6.02.02	Concessões de mútuos a partes relacionadas	-104.048	-24.810
6.02.03	Recebimentos de mútuos	96.110	10.179
6.02.05	Aquisição de imobilizados	-19	-54
6.02.08	Aquisição de intangível	6	5
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.248	-5.334
6.03.01	Captação de empréstimos	25.839	43.709
6.03.02	Pagamentos de empréstimos	-13.591	-49.043
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.546	-10.804
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.095	20.872
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.549	10.068

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	87.196	0	5.346	80.569	0	173.111
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	0	5.346	80.569	0	173.111
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-11.500	0	-11.500
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.500	0	-11.500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.590	0	24.590
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.590	0	24.590
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	87.196	0	5.346	93.659	0	186.201

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	87.196	0	3.046	48.145	0	138.387
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	0	3.046	48.145	0	138.387
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.210	0	22.210
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.210	0	22.210
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	87.196	0	3.046	70.355	0	160.597

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	18.912	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	18.912	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	12.457	-675
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	12.457	-675
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.369	-675
7.04	Retenções	-184	-454
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-184	-454
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.185	-1.129
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	479	29.205
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.796	28.629
7.06.02	Receitas Financeiras	5.275	576
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	31.664	28.076
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	31.664	28.076
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.796	891
7.08.02.01	Federais	1.796	891
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.278	4.975
7.08.03.01	Juros	5.278	4.975
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	24.590	22.210
7.08.04.02	Dividendos	11.500	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.090	22.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.086.850	1.000.821
1.01	Ativo Circulante	538.613	429.701
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.356	20.637
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.394	8.668
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	9.394	8.668
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	9.394	8.668
1.01.03	Contas a Receber	84.443	141.712
1.01.03.01	Clientes	84.443	141.712
1.01.04	Estoques	411.902	244.524
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.518	14.160
1.01.08.03	Outros	28.518	14.160
1.02	Ativo Não Circulante	548.237	571.120
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	437.368	459.836
1.02.01.04	Contas a Receber	270.304	182.614
1.02.01.04.01	Clientes	270.304	182.614
1.02.01.05	Estoques	137.880	238.172
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.818	5.818
1.02.01.07.01	Tributos Diferidos	5.818	5.818
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.107	31.973
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	22.107	31.973
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.259	1.259
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	422	422
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	837	837
1.02.02	Investimentos	97.366	97.002
1.02.02.01	Participações Societárias	14	14
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	14	14
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	97.352	96.988
1.02.03	Imobilizado	13.475	14.248
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	13.137	13.723
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	338	525
1.02.04	Intangível	28	34
1.02.04.01	Intangíveis	28	34

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.086.850	1.000.821
2.01	Passivo Circulante	526.900	485.919
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	25.611	19.740
2.01.01.01	Obrigações Sociais	25.611	19.740
2.01.02	Fornecedores	52.038	61.850
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	52.038	61.850
2.01.03	Obrigações Fiscais	64.765	80.260
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	64.765	80.260
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	155.910	152.409
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	155.910	152.409
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	155.910	152.409
2.01.05	Outras Obrigações	219.439	163.136
2.01.05.02	Outros	219.439	163.136
2.01.05.02.04	Obrigações com terceiros	165.632	122.588
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	49.574	40.548
2.01.05.02.07	Cessão de créditos	4.233	0
2.01.06	Provisões	9.137	8.524
2.01.06.02	Outras Provisões	9.137	8.524
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	8.901	8.509
2.01.06.02.04	Outros passivos circulantes	236	15
2.02	Passivo Não Circulante	373.749	341.790
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	157.637	138.867
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	157.637	138.867
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	157.637	138.867
2.02.02	Outras Obrigações	208.326	197.230
2.02.02.02	Outros	208.326	197.230
2.02.02.02.03	Obrigações com terceiros	187.337	188.694
2.02.02.02.06	Obrigações fiscais	9.260	8.536
2.02.02.02.08	Cessão de créditos	11.729	0
2.02.04	Provisões	7.786	5.693
2.02.04.02	Outras Provisões	7.786	5.693
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.029	3.851
2.02.04.02.04	Provisões para contingência	2.757	1.842
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	186.201	173.112
2.03.01	Capital Social Realizado	87.196	87.196
2.03.04	Reservas de Lucros	5.346	5.346
2.03.04.01	Reserva Legal	5.346	5.346
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	93.659	80.570

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	83.400	180.991	132.011	251.870
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-57.170	-124.839	-93.836	-177.853
3.03	Resultado Bruto	26.230	56.152	38.175	74.017
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.235	-36.387	-20.395	-43.126
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.208	-11.250	-12.147	-23.870
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.209	-20.372	-7.890	-16.004
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.818	-4.765	-358	-3.252
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.995	19.765	17.780	30.891
3.06	Resultado Financeiro	2.366	681	-4.160	-4.539
3.06.01	Receitas Financeiras	7.513	12.028	148	3.276
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.147	-11.347	-4.308	-7.815
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.361	20.446	13.620	26.352
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.905	4.144	-2.179	-4.142
3.08.01	Corrente	-769	-1.891	-1.770	-3.316
3.08.02	Diferido	6.674	6.035	-409	-826
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.266	24.590	11.441	22.210
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	16.266	24.590	11.441	22.210
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,19	0,28	0,13	0,26

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	16.266	24.590	11.441	22.210
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	16.266	24.590	11.441	22.210
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.266	24.590	11.441	22.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-51.884	18.984
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	44.927	70.821
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	24.590	22.210
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	840	1.137
6.01.01.03	Constituição de PDD	3.894	1.027
6.01.01.04	Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	0	3.613
6.01.01.05	Provisão para contingências	915	3.082
6.01.01.06	Provisão para distratos	720	2.706
6.01.01.07	Realização de custos de captação de debêntures	785	232
6.01.01.08	Provisão para garantias	4.633	3.485
6.01.01.09	Provisão juros sobre empréstimo, financiamentos e debêntures	11.242	25.938
6.01.01.10	Baixa de ativos não recuperáveis	0	264
6.01.01.11	Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	0	7.127
6.01.01.12	Ajuste a valor presente de contas a receber	-2.692	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-96.811	-51.837
6.01.02.01	Contas a receber	-32.344	-57.496
6.01.02.02	Estoques	-67.086	115.414
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	-14.358	-1.336
6.01.02.04	Fornecedores	-9.812	-4.770
6.01.02.05	Obrigações fiscais	-14.770	14.096
6.01.02.06	Obrigações com pessoal	5.871	6.379
6.01.02.07	Obrigações com terceiros	41.687	-120.871
6.01.02.08	Provisão para garantias	-3.063	-932
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	9.026	3.847
6.01.02.10	Outros passivos circulantes e não circulantes	220	-1.214
6.01.02.11	Juros pagos sobre empréstimo e debêntures	-12.182	-4.954
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.787	-43.968
6.02.01	Resgate de aplicações financeiras	-726	-9
6.02.02	Concessões de mútuos a partes relacionadas	0	-3.489
6.02.03	Aquisição de imobilizados	-68	-575
6.02.04	Aquisição de propriedades para investimentos	-364	-39.895
6.02.06	Recebimentos de mútuos	-1.634	0
6.02.07	Aquisição de intangível	5	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	38.390	19.499
6.03.01	Captação de empréstimos	81.363	116.696
6.03.02	Pagamentos de empréstimos	-58.939	-84.957
6.03.03	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	0	-12.240
6.03.04	Cessão de Recebíveis	15.966	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.281	-5.485
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.637	44.294
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.356	38.809

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	87.196	5.346	0	80.569	0	173.111	0	173.111
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	5.346	0	80.569	0	173.111	0	173.111
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-11.500	0	-11.500	0	-11.500
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.500	0	-11.500	0	-11.500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.590	0	24.590	0	24.590
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.590	0	24.590	0	24.590
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	87.196	5.346	0	93.659	0	186.201	0	186.201

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	87.196	0	3.046	48.145	0	138.387	0	138.387
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	0	3.046	48.145	0	138.387	0	138.387
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.210	0	22.210	0	22.210
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.210	0	22.210	0	22.210
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	87.196	0	3.046	70.355	0	160.597	0	160.597

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	150.029	264.552
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	150.029	264.552
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-91.223	-209.862
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-124.839	-177.853
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	33.616	-32.009
7.03	Valor Adicionado Bruto	58.806	54.690
7.04	Retenções	-840	-1.137
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-840	-1.137
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	57.966	53.553
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.028	3.276
7.06.02	Receitas Financeiras	12.028	3.276
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	69.994	56.829
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	69.994	56.829
7.08.01	Pessoal	12.968	14.209
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.968	14.209
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.089	12.595
7.08.02.01	Federais	21.089	12.595
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.347	7.815
7.08.03.01	Juros	11.347	7.815
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	24.590	22.210
7.08.04.02	Dividendos	11.500	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.090	22.210

Comentário do Desempenho

Relatório de resultados **2T24**

INC
EMPREENDIMENTOS


FELICITA
REAL ESTATE

Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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

VGV Landbank
R\$5.1Bi

Recorde

REF
R\$281mm

Recorde

Ticket Médio
R\$230 mil



Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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.

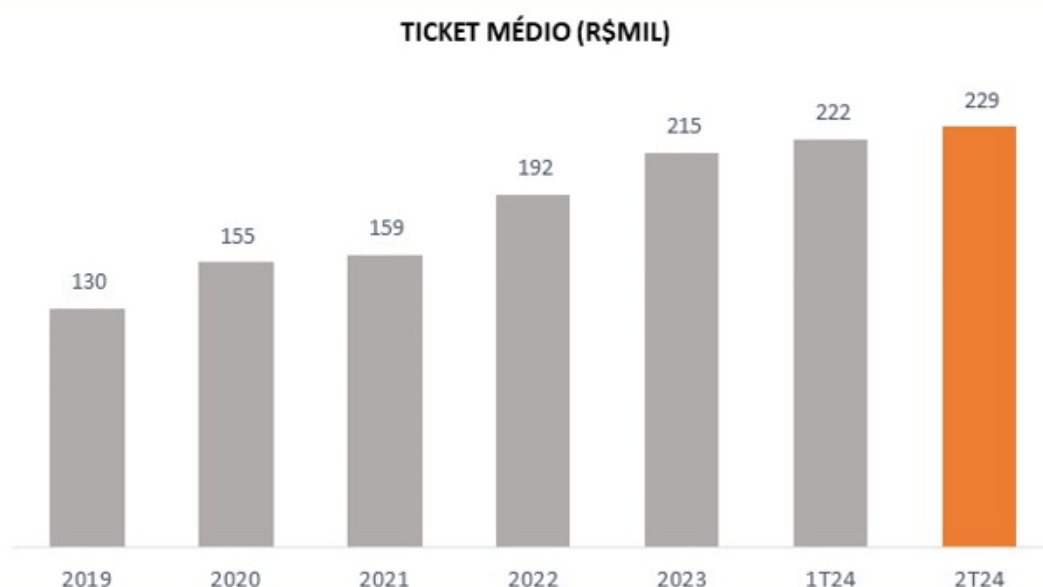
Comentário do Desempenho

Resultados 2T24

INC
 EMPREENDIMENTOS

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. ▼

Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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 % ▲

Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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



Comentário do Desempenho

Resultados 2T24

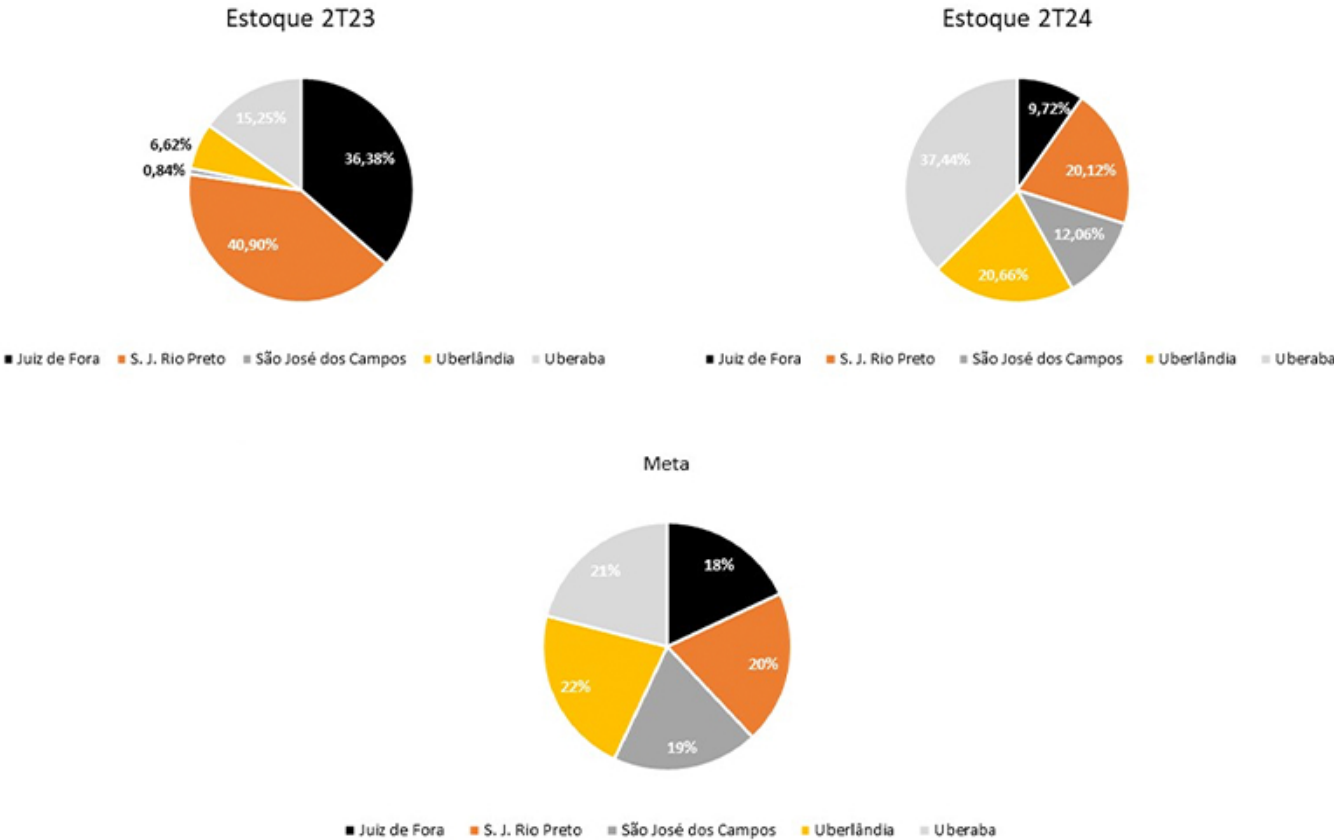


Estoque

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:



Comentário do Desempenho

Resultados 2T24

INC
EMPREENDIMENTOS

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 **VGv TOTAL DE 1 BILHÃO NO ANO**, alinhados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

(em R\$ mil)	2T24	1T24	Variação 2T24 x 1T24	2T23	Variação 2T24 x 2T23	1S24	1S23	Var. 1S24 x 1S23
Número de empreendimentos	2	1	100 % ▲	2		3	2	50 % ▲
VGv 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 VGv lançado para o exercício corrente.



Comentário do Desempenho

Resultados 2T24

INC
EMPREENDIMENTOS

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



Comentário do Desempenho

Resultados 2T24

INC
EMPREENDIMENTOS

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



Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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 consequentemente 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.

Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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.

Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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. ▲

Comentário do Desempenho

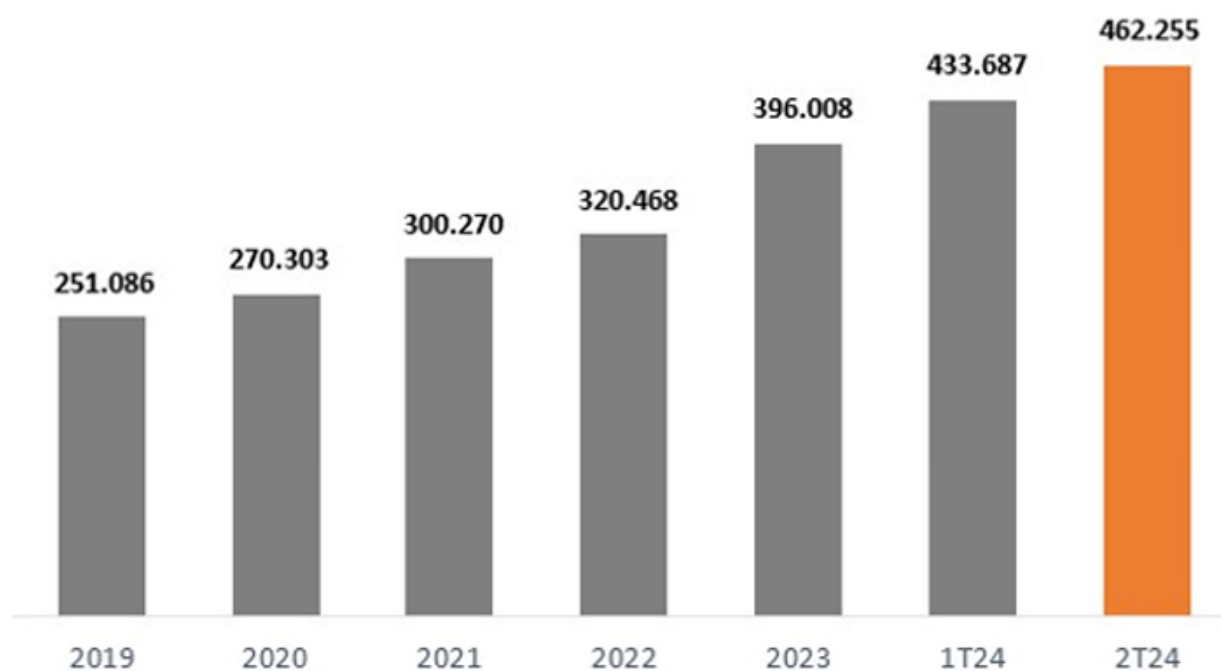
Resultados 2T24



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.



Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



	2T24	1T24	Var. 2T24 x 1T24	2T23	Var. 2T24 x 2T23	1S24	1S23	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 % ▲

Comentário do Desempenho
Resultados 2T24



Resultados Financeiros

Comentário do Desempenho



Ativo

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 % ▲

Comentário do Desempenho



Passivo

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 % ▲

Comentário do Desempenho



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 % ▲

Comentário do Desempenho



Demonstração Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	1S24	1T24	Variação 1S24 x 1T24	1S23	Variação 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 % ▲

Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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.

Comentário do Desempenho

Resultados 2T24



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.

Comentário do Desempenho

meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS

Notas Explicativas

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)**

1 Contexto operacional

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 de São Paulo, 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 consequentemente 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 exigiu muita 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 segundo trimestre de 2024 foi marcado pela nossa capacidade de cumprir com as repactuações de 2023, demonstrando nossa capacidade operacional.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

1.2. Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação	
		2024	2023
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 33 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 34 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 36 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE Juiz De Fora 40 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%
Inter SPE SJDR 2 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%
Inter SPE SJRP 6 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%
Inter SPE SJRP 7 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%
Inter SPE SJRP 8 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%
Inter SPE SJRP 10 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda.	Ubá - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 6 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 7 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberaba 12 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%
Inter SPE Uberlândia 10 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%
Inter SPE Uberlândia 11 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda.	Cataguases - MG	100%	100%
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda.	Jacareí - SP	100%	100%
Inter SPE SJDC 2 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%
Inter SPE SJDC 3 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%
Inter SPE SJDC 4 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%

1.3. Apresentação das informações intermediárias**(i) Declaração de conformidade**

As informações intermediárias individuais e consolidadas 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" e "Consolidado".

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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/nº 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 1.2 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 13 junho de 2024.

(ii) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(iii) Base de elaboração

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

(iv) Bases de consolidação

As informações contábeis consolidadas incluem as informações da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As principais controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na Nota nº 1.2. Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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

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

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 30 de junho 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

1.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 30 de junho 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 avaliarem 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 14 de agosto de 2023 divulgamos as informações intermediárias inerente ao 2º trimestre de 2023. Tais divulgações contemplavam erros materiais no que tange o custo incorrido e a incorrer 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 2º trimestre de 2023, contemplando ajustes pertinentes à apropriação societária.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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- Orçamentos:** Devido a nossa busca contínua por melhorias nos processos, automatização dos nossos controles e capacitação do nosso time de Engenharia nos fez materializar a necessidade de retificar parte dos nossos orçamentos retrospectivamente;
- 2- Inconsistência no processo de reconhecimento dos gastos com obra:** Devido integral incorreto de contratos com fornecedores sem que houvesse a efetiva prestação de serviço ou entrega de materiais;
- 3- Inconsistência na apropriação imobiliária:** Devido a erro no cálculo de apropriação imobiliária.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

DRE:

	Item	Controladora			Consolidado		
		Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
		30/06/2023		30/06/2023	30/06/2023		30/06/2023
Receita operacional líquida	(a)	(690)	-	(690)	251.870	(10.197)	241.673
Custo dos imóveis vendidos	(b)	-	-	-	(177.853)	9.480	(168.373)
Lucro bruto		(690)	-	(690)	74.017	(717)	73.300
Demais Receitas (despesas) operacionais	(a)	27.299	-	27.299	(43.126)	-	(43.126)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		26.609	-	26.609	30.891	-	30.174
Resultado financeiro, líquido:		(4.399)	-	(4.399)	(4.539)	-	(4.539)
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes e Diferidos		-	-	-	(4.142))	-	(4.142))
Lucro líquido do exercício		22.210	-	22.210	22.210	(717)	21.493

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

DVA:

Item	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajustes	Corrigido	Original	Ajustes	Corrigido
	30/06/2023		30/06/2023	30/06/2023		30/06/2023
Receitas:						
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	(a)	-	-	264.552	(717)	263.835
Insumos adquiridos de terceiros	(675)	-	(675)	(209.862)	-	(209.862)
Custos de produção e vendas	-	-	-	(177.853)	-	(177.853)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(675)	-	(675)	(32.009)	-	(32.009)
Valor adicionado bruto	(675)	-	(675)	54.690	(717)	54.013
Depreciação e amortização	(454)	-	(454)	(1.137)	-	(1.137)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	(1.129)	-	(1.129)	53.553	(717)	52.876
Valor adicionado recebido em transferência:						
Receitas financeiras	576	-	576	3.276	-	3.276
Receita de equivalência patrimonial	(c)	(717)	27.912	-	-	-
Valor adicionado total a distribuir	28.076	(717)	27.359	56.829	(717)	56.152
Distribuição do valor adicionado:						
Pessoal	-	-	-	(14.209)	-	(14.209)
Impostos, taxas e contribuições	(891)	-	(891)	(12.595)	-	(12.595)
Despesas financeiras	(4.975)	-	(4.975)	(7.815)	-	(7.815)
Lucros retidos	(22.210)	717	(21.493)	(22.210)	717	(21.493)
Demais Valores adicionados	(28.076)	717	(27.359)	(56.829)	717	(56.152)

Notas Explicativas **INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

Não houve impactos no Balanço Patrimonial, DFC, DRA e DMPL além dos impactos decorrentes do ajuste de resultado dos referidos exercícios.

- (a) Impactos decorrentes da combinação dos efeitos mencionados na nota explicativa 2 (i), (ii) e (iii);
- (b) Impactos decorrentes do item mencionado na nota explicativa 2 itens (i) e (ii);
- (c) Impactos na equivalência patrimonial decorrente dos efeitos combinados dos itens mencionados nos itens (i), (ii) e (iii);

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa, banco e conta movimento	2.579	2.481	2.043	11.334
Certificados de depósitos bancários	411	4.044	1.753	6.026
Fundos de investimentos - não restritos	559	10.570	560	3.277
	3.549	17.095	4.356	20.637

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos	40	2	41	2
Aplicações vinculadas em conta corrente	-	-	9.353	8.666
	40	2	9.394	8.668

O Grupo possui fundos de investimentos, que em 30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Em processo de repasse (a)	-	-	197.161	159.045
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	26.105	15.493	111.516	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	90.279	87.088
Outras contas a receber	-	-	10	6
Perda de crédito esperada (d)	(9.572)	(8.642)	(22.307)	(18.413)
Provisão para distratos (e)	-	-	(4.052)	(3.332)
Ajuste a valor presente (f)	-	-	(17.860)	(20.551)
	39.111	29.429	354.747	324.326
Circulante	9.598	15.241	84.443	141.712
Não Circulante	29.513	14.188	270.304	182.614

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Receitas a apropriar	-	-	294.144	211.670
Custos a incorrer	-	-	121.078	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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
H.I. Holding de Participações S.A.	12.578	12.578	-	-
	12.578	12.578	-	-

- (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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Perdas				
Saldo inicial	(8.642)	(6.372)	(18.413)	(9.153)
Constituição	(930)	(2.575)	(7.327)	(9.708)
Reversão	-	305	3.433	448
Saldo final	(9.573)	(8.642)	(22.307)	(18.413)

- (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:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
AVP				
Saldo inicial	-	-	(20.551)	(4.083)
Constituição	-	-	(9.838)	(19.939)
Reversão	-	-	12.529	3.471
Saldo final	-	-	(17.860)	(20.551)

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 5,03% (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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Vencidos	8.709	8.072	22.098	19.358
1 ano	1.374	1.352	71.677	112.190
2 anos	1.191	1.146	54.937	55.799
3 anos	1.020	991	249.064	123.413
4 anos	872	851	19.857	42.974
5 anos	700	708	16.925	14.766
Após 5 anos	1.255	1.647	27.697	27.508
	15.121	14.767	462.255	396.08

A Companhia possui operações em suas controladas com características de antecipação de recebíveis, mediante instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário. Tal operação contribui para melhor liquidez do caixa. Abaixo demonstramos as nossas operações:

Operadora	Data da Operação	Valor Líquido	Saldo a Receber		Passivo de Cessão	
			Consolidado			
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	16/04/2024	-	-	-	4.010	-
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	29/05/2024	-	-	-	11.952	-
		-	-	-	15.962	-

6. Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Estoque de terrenos	133.984	94.522	331.936	342.422
Imóveis em construção	83	-	157.937	130.263
Imóveis concluídos	343	343	588	587
Juros Capitalizados	26.457	25.799	35.422	30.608
Adiantamentos a fornecedores	6.017	6.462	24.439	9.424
	166.884	127.126	549.782	482.696
Circulante	131.016	42.323	411.902	244.524
Não Circulante	35.868	84.803	137.880	238.172

Em 30 de junho de 2024, os saldos de estoques foram submetidos a avaliação de ajuste ao valor recuperável e não foram identificados problemas.

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	25.799	14.649	30.608	18.467
Capitalização	10.172	28.126	15.571	41.712
Apropriação	(9.514)	(16.976)	(10.757)	(29.571)
	26.457	25.799	35.422	30.608

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo				
Mútuos com SPE's (a)	108.905	105.822	-	-
Mútuos com acionistas (b)	20.062	29.927	22.107	31.973
Notas de débito (serviços compartilhados)	79.776	68.442	-	-
	208.743	204.191	22.107	31.973
Passivo				
Empréstimos de SPE's	153.548	145.436	-	-
	153.548	145.436	-	-

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

	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Ativos		
Mútuos com SPE's (a)		
Inter SPE Jacareí 1 Incorp Ltda	17.004	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda	-	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda	2.091	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp Ltda	2.169	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp Ltda	1.657	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda	237	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	-	1.646
H.I Holding de Participações S.A	7.473	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	14.434	1.134
Inter SPE Uberlândia 9 Incorp Ltda	1.081	3.304
inter SPE SJDC 1 Incorp Ltda	5.922	-
Outras SPEs	56.838	51.444
	108.906	105.822
Passivo		
Empréstimos de SPE's		
BCO Serviços Ltda	61.750	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda	-	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	-	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda	-	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda	7.775	30.894
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda	-	24.233
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda	13.719	6.399
INTER SPE JUIZ DE FORA 25 INCORPORAÇÃO LTDA	16.238	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	-	4.551
INTER SPE Uberaba 1 Incorp Ltda	7.163	11.898
Outras SPE's	46.903	2.525
	153.548	145.436

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	135.750	110.293	31.973	20.942
Concessões	92.558	443.664	-	11.031
Recebimento de Principal	(99.341)	(418.208)	(9.866)	-
Saldo Final	128.967	135.749	22.107	31.973

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Pró-labore (diretoria e conselho de administração)	1.376	7.920
	<u>1.376</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:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Em construção	19.270	19.270
Terrenos	28.694	28.694
Casas	3.431	3.431
Lojas	39.048	39.048
Outras	6.909	6.545
Total	<u>97.352</u>	<u>96.988</u>

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).

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	96.988	168.657
Ganho líquido de ajuste a valor justo	-	21.246
Alienações no período	-	(92.915)
Aquisições no período	364	-
Saldo final	97.352	96.988

9. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo				
Investimento em controladas	341.920	341.743	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	341.929	341.752	14	14
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(110.559)	(97.148)	-	-
	(110.559)	(97.148)	-	-

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2023	Adições	Equivalência a Patrimonial	Transferência para Provisão para Perda	Outros	30/06/2024
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	40.861	-	-	(505)	-	40.356
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	44.359	-	1.172	-	-	45.531
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	-	(237)	-	1.301
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda	7.709	-	1	-	-	7.710
Inter SPE Uberaba 7 Incorp. Ltda	16.220	-	2.687	-	-	18.907
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda	7.826	-	2.270	-	-	10.096
Inter SPE SJDC 3 Incorp. Ltda	11.367	-	4.090	-	-	15.457
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	1.830	-	535	-	-	2.365
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda	22.671	-	-	(1.923)	-	20.748
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	11.868	-	-	(3)	-	11.865
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	749	-	391	-	-	1.140
HI holding de Participações S.A.	183.891	-	-	(1.292)	-	182.659
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	26.296	10.172	(9.514)	-	-	26.954
Outras SPEs	(35.502)	-	(6.523)	-	(1.144)	(43.169)
	341.752	10.172	(4.891)	(3.960)	(1.144)	341.929

Provisão para perda em investimentos	31/12/2023	Equivalência Patrimonial	30/06/2024
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(1.075)	(990)	(2.065)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda	(13.327)	(1.395)	(14.722)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	(394)	(31)	(425)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda	(1.519)	-	(1.519)
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)	(2.557)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda	(3.676)	-	(3.676)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda	(5.565)	(858)	(6.423)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda	(8.723)	(251)	(8.974)
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)	(181)	(4.224)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	(4.008)	-	(4.008)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	(11.020)	-	(11.020)
BCO Serviços	(4.405)	-	(4.405)
Outras SPEs	(2.538)	(9.678)	(12.243)
	(97.148)	(13.411)	(110.559)

Notas Explicativas



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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

Empresas	Ativo Circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	56.985	37.045	243.358	261.630	300.343	298.675
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(56)	245	4.976	2.703	4.920	2.948
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	4.918	2.018	31.131	27.006	36.049	29.024
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	3.863	4.195	41.882	43.699	45.745	47.894
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(1.555)	(660)	774	655	(781)	(5)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(1.566)	(274)	1.991	1.977	425	1.703
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	28.831	23.535	44.739	52.783	73.570	76.318
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	156	215	2.374	2.276	2.530	2.491
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	84	139	1.297	809	1.381	948
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	953	956	1.514	1.667	2.467	2.623
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	2.254	12.575	1.799	2.917	4.053	15.492
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	22.488	-	-	-	22.488
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	14	52	234	218	248	270
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	333	371	406	374	739	745
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	597	1.145	3.555	3.155	4.152	4.300
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	3.986	3.763	14.051	15.228	18.037	18.991
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	1.337	9.769	11.779	12.421	13.116	22.190
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	899	1.140	2.514	2.283	3.413	3.423
Inter SPE Uba 1 Incorp.	318	441	795	502	1.113	943
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	6.367	25.553	39.050	20.279	45.417	45.832
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	369	385	393	380	762	765
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	4.973	16.774	38.319	31.374	43.292	48.148
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	761	838	15.799	16.735	16.560	17.573
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	10.401	14.486	22.710	18.677	33.111	33.163
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	15.247	20.575	62.079	23.552	77.326	44.127
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	6.800	10.517	17.445	16.157	24.245	26.674
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	8.151	11.457	13.549	13.006	21.700	24.463
Outras SPEs (Controladas)	104.366	163.499	137.509	299.661	241.876	463.160
	259.786	383.242	756.022	872.124	1.015.809	1.255.366

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	24.879	30.032	107.398	106.683	161.960	126.091
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	1.292	2.216	3.157	1.026	(294)	610
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	4.153	4.194	10.358	4.217	20.613	19.361
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	2.159	3.412	49.461	52.484	(8.003)	(6.668)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	396	561	99	56	(621)	58
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	135	193	1.841	1.828	(318)	70
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	19.399	29.998	23.017	21.810	32.918	31.653
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	474	729	137	121	1.641	2.207
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	421	422	1.088	607	(81)	116
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.703	2.189	6.863	6.565	(6.132)	(5.522)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	2.770	6.399	8.646	6.669	(7.228)	2.831
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	246	-	16.467	-	5.796
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	624	458	2.178	2.321	(2.509)	(2.216)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	928	932	3.460	3.481	(3.669)	(2.959)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.216	1.925	6.962	6.902	(4.526)	(4.453)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	7.953	8.658	8.416	8.774	1.559	488
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	6.752	8.511	1.847	1.297	3.904	12.989

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.525	2.013	9.374	9.338	(7.927)	(7.132)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	817	925	7.403	7.108	(7.090)	(6.788)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.841	7.839	31.286	30.997	6.996	9.689
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	745	973	3.868	3.823	(4.030)	(3.188)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	20.346	9.692	11.342	25.750	12.705	1.763
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	7.352	7.807	6.826	7.141	2.625	4.467
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	18.477	13.804	13.967	17.799	1.561	533
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	39.851	9.896	18.446	29.857	4.373	1.132
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	17.814	16.325	3.032	3.971	6.378	1.126
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	15.456	14.846	2.080	1.241	8.376	3.360
Outras SPEs (Controladas)	164.309	140.060	367.664	329.200	1.820	37.164
Total	369.787	325.255	710.216	707.533	215.001	222.578

Notas Explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

01/01/2024 a 30/06/2024						
Empresas	Receita Operacional	Custo dos Imóveis Vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	19.023	(12.266)	(738)	(37)	123	6.105
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(312)	-	(7)	1.057	27	765
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	381	-	(21)	510	56	926
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	678	-	(45)	1.438	57	2.128
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(862)	-	(4)	207	6	(653)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(1.278)	-	(32)	72	3	(1.235)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	4.159	(5.469)	(962)	476	33	(1.763)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(2)	-	(14)	288	7	279
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(12)	-	(6)	(36)	6	(48)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	83	-	(69)	11	7	32
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	420	(361)	(442)	202	46	(135)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	-	-	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(25)	-	(19)	(4)	2	(46)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(25)	-	(3)	28	8	8
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(513)	-	(8)	934	39	452
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	723	-	(434)	54	94	437
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	537	-	(17)	92	4	616
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(216)	-	(90)	706	43	443
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(144)	-	(3)	126	4	(17)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	183	-	(484)	(423)	19	(705)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(12)	-	(42)	225	9	180
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	5.761	(6.140)	(441)	(381)	100	(1.101)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	182	(2)	(196)	(239)	12	(243)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	7.110	(6.808)	(671)	(513)	(11)	(893)
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	32.286	(14.125)	(2.655)	(595)	(256)	14.655
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	3.414	(5.676)	(468)	(179)	(70)	(2.979)
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	4.592	(7.057)	(1.172)	(476)	(100)	(4.213)
Outras SPEs (68 controladas)	50.558	(42.220)	(10.236)	(2.323)	(735)	(4.956)
	126.689	(100.124)	(19.279)	1.220	(467)	8.039

01/01/2023 a 30/06/2023						
Empresas	Receita Operacional	Custos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
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 Incorporacao Ltda	(73)	-	(3)	(20)	-	(96)
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	(21)	-	(2)	(10)	-	(33)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporacao 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 Incorporacao Ltda	(92)	-	(1)	(7)	-	(100)
Inter SPE SJRP 1 Incorporacao Ltda	3.008	(1.915)	(380)	(319)	(37)	357
Inter SPE Uberaba 4 Incorporacao Ltda	4.895	(3.024)	(322)	(53)	(60)	1.436
Inter SPE Jacarei 1 Incorporacao Ltda	-	-	-	-	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporacao Ltda	(42)	-	(1)	(12)	-	(55)
Inter SPE SJDR 1 Incorporacao Ltda	(149)	(121)	(209)	(7)	-	(486)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporacao Ltda	(257)	-	(1)	1	-	(257)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporacao Ltda	(156)	(400)	(137)	678	-	(15)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporacao Ltda	4.567	(5.874)	564	(74)	(54)	(871)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporacao Ltda	(493)	-	(64)	42	-	(515)
Inter SPE Uba 1 Incorporacao Ltda	(56)	-	(51)	5	-	(102)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporacao Ltda	(89)	(2.739)	109	(127)	45	(2.801)
Inter SPE SJRP 3 Incorporacao 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 Uberlandia 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)	80.073	(68.603)	(9.488)	3.690	413	6.085
	134.691	(117.635)	(19.536)	2.949	(574)	(105)

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

10. Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	31/06/2024	31/12/2023
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	397	(247)	150	167
Veículos	20,00%	17	(11)	7	8
Computadores e periféricos	20,00%	1.601	(1.332)	269	369
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	243	(243)	-	-
Outros		982	(357)	623	673
		3.240	(2.190)	1.049	1.217

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	30/06/2024	31/12/2023
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	403	(247)	156	173
Veículos	20,00%	77	(66)	11	18
Salas comerciais	4,00%	8.293	-	8.293	8.293
Computadores e periféricos	20,00%	1.604	(1.335)	269	370
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	6.794	(5.981)	693	1.021
Galpões	4,00%	2.765	(294)	2.471	2.506
Outros		1.850	(731)	1.244	1.342
		21.786	(8.654)	13.137	13.723

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				
	31/12/2023	Adições	Baixas	Depreciação	30/06/2024
Máquinas e equipamentos	189	-	-	(17)	172
Veículos	10	-	-	(1)	9
Computadores e periféricos	293	17	-	(117)	193
Estande de vendas e apartamento decorado	23	2	(2)	-	23
Outros	702	-	-	(49)	653
	1.217	19	(2)	(184)	1.050

	Consolidado				
	31/12/2023	Adições	Baixas	Depreciação	30/06/2024
Máquinas e equipamentos	195	-	-	(17)	178
Veículos	25	-	-	(7)	18
Salas comerciais	7.620	-	-	(103)	7.517
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	379	17	-	(118)	278
Estande de vendas e apartamento decorado	282	55	(4)	(266)	68
Galpões	2.540	-	-	(34)	2.506
Outros	2.682	-	-	(109)	2.572
	13.723	72	(4)	(654)	13.137

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

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

11. Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Aquisição de terrenos (Landbank)	198.530	190.977	379.090	366.179
Ajuste a valor presente de terrenos	(17.785)	(40.351)	(26.459)	(55.430)
Aquisição de imóveis	-	-	-	-
Outras contas a pagar	-	-	338	533
	180.745	150.626	352.969	311.282
Circulante	45.764	15.513	165.632	122.588
Não circulante	134.981	135.112	187.337	188.694
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	11.558	15.513	74.426	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
	198.530	190.977	379.090	366.179

Em 30 de junho de 2024, R\$ 257.402 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fornecedores para produção e serviços	3.117	3.859	46.406	40.647
Risco sacado (i)	919	21.202	5.632	21.202
	4.036	25.061	52.038	61.849

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

- (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 anteciparem recebíveis no curso normal das compras efetuadas pela Companhia, com o custo financeiro médio de 1,64% a.m. em 30 de junho 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".

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%) Indexador	Mínima	Máxima	Controladora		Consolidado	
				30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	129.847	113.937
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	22.778	3.417	59.585	45.491
Conta garantida		12,55	14,03	2.922	4.714	3.021	5.600
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	125.974	131.300	125.974	131.300
Custo de captação de debêntures				(4.877)	(5.052)	(4.880)	(5.052)
				146.797	134.379	313.547	291.276
Passivo circulante				42.443	76.212	155.910	152.409
Passivo não circulante				104.353	58.167	157.637	138.867

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no período findo em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	134.378	122.566	291.276	239.988
Captações, líquidas dos custos de captação	25.839	82.791	81.363	215.865
Juros e encargos financeiros	6.173	23.691	11.242	44.772
Amortização de principal	(13.592)	(66.455)	(58.939)	(168.054)
Amortização de juros	(6.790)	(28.214)	(12.179)	(41.294)
Realização de custos de captação	789	-	784	-
Saldos finais (circulante e não circulante)	146.796	134.378	313.550	291.276

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
12 meses	42.443	63.719	155.910	145.999
13 a 24 meses	75.173	38.202	125.780	69.584
Após 24 meses	29.181	20.675	31.860	24.405
	146.797	122.596	313.550	239.988

A Companhia possui 3 debêntures ativas, a 4ª emissão, 5ª emissão e 6ª emissão de debêntures possuem covenants financeiros, todas as operações tiveram suas cláusulas restritivas cumpridos 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

14. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Salários e ordenados a pagar	-	-	1.147	1.040
INSS a recolher	382	512	16.209	11.905
FGTS a recolher	1	1	946	463
Provisão de férias	16	15	3.233	3.066
Provisão 13 ^a	-	-	1.213	-
Outras obrigações trabalhistas	142	519	2.863	3.266
	541	1.047	25.611	19.740

15. Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Retenção de INSS s/notas fiscais	29	34	7.665	4.892
Retenção de ISS s/notas fiscais	10	28	4.693	3.692
RET a recolher	317	426	32.965	52.421
RET diferido	79	326	10.171	12.930
Tributos parcelados	1.575	1.414	13.371	11.292
Outras obrigações fiscais	532	466	5.160	3.569
	2.542	2.694	74.025	88.796
Circulante	1.499	1.719	64.765	80.260
Não circulante	1.043	975	9.260	8.536

16. Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Adiantamento de Clientes da Incorporação	-	-	26.204	23.551
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	308	308	23.370	16.997
	308	308	49.574	40.548

17. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Cessão da Carteira de Crédito	-	-	15.962	-
Circulante	-	-	4.233	-
Não Circulante	-	-	11.729	-

A Companhia realizou operação de Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na Nota 5, por entendermos que ainda existem pequenos riscos envolvidos na operação, não foram realizados o desreconhecimento do contas a receber, dessa forma, fez-se necessário o reconhecimento do passivo de Cessão de Crédito

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

18. Provisões**a) Para contingências**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Contingências trabalhistas	366	366	387	398
Indenização com terceiros	37	34	2.370	1.444
	403	400	2.757	1.842

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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	400	492	1.842	1.074
Adições	-	(1.662)	867	(3.874)
Pagamentos	-	1.570	(15)	4.642
Reversões	3	-	63	-
Saldos finais	403	400	2.757	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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Circulante	595	18	8.901	8.509
Não circulante	-	-	5.029	3.851
	595	18	13.930	12.360

A movimentação da provisão para garantias é:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	18	454	12.360	11.077
Adições	646	561	4.633	5.966
Pagamentos	(69)	(997)	(3.063)	(4.682)
Saldos finais	595	18	13.930	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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

19. 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
	86.885.350	100

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.

20. Receita operacional líquida

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Outras receitas i)	11.493	23.922	(300)	(690)
	11.493	23.922	(300)	(690)

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023 (Reapresentado)	01/01/2023 a 30/06/2023 (Reapresentado)
Receitas incorp. venda de imóveis	74.838	148.333	144.198	271.995
Venda de imóveis	-	16.000	-	-
Impostos sobre vendas	1.100	18.053	(2.905)	(5.377)
distratos	(8.803)	(14.304)	(9.983)	(17.640)
Ajuste a valor presente	4.049	2.691	(1.690)	(3.572)
Provisão para distratos	1.279	(719)	(1.596)	(2.706)
Outras receitas	10.937	10.937	(1.119)	(1.027)
	83.400	180.991	126.905	241.673

- i) No segundo 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\$11.493 na Controladora.

21. Informações por natureza

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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.

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Material aplicado	(10.802)	(28.431)	(30.174)	(50.279)
Outros custos gerais	(1.447)	(3.943)	(4.152)	(9.214)
Juros capitalizados	(13.130)	(15.572)	(4.468)	(11.003)
Terrenos	(11.616)	(26.146)	(18.334)	(42.755)
Outras despesas gerais	(532)	(1.323)	(84)	(152)
Gastos com pessoal	(1.609)	(4.404)	(3.517)	(6.298)
Serviços diversos	(922)	(2.016)	(24.954)	(40.236)
Serviços de terceiros	(13.004)	(34.026)	(1.130)	(1.860)
Viagens e estadas	(10)	(29)	-	-
Seguros gerais	(161)	(413)	(226)	(410)
Serviços de consultoria	(713)	(1.737)	(123)	(211)
Garantias	(2.358)	(4.633)	(1.688)	(3.484)
Locação de equipamentos	(866)	(2.166)	(1.516)	(2.471)
	(57.170)	(124.839)	(90.366)	(168.373)

22. Despesas com vendas

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Despesas com vendas				
Comissões	(2.065)	(4.567)	(4.180)	(7.963)
Outras despesas gerais	(1.180)	(3.207)	(2.265)	(4.750)
Propaganda e publicidade	(599)	(1.566)	(2.587)	(4.369)
Despesas com Stand e decorados	(302)	(587)	(708)	(1.123)
Serviços de consultoria	(506)	(937)	(1.082)	(1.214)
Eventos	(3)	(27)	-	(13)
Depreciação e amortização	(75)	(225)	(308)	(601)
Descontos concedidos	(1.259)	(3.078)	(730)	(3.169)
Gastos com pessoal	(219)	(495)	5	5
Rateio entre SPE's	-	3.439	(292)	(673)
	(6.208)	(11.250)	(12.147)	(23.870)

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

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Despesas gerais e administrativas				
Outras despesas gerais	-	-	78	(1.118)
Outras Receitas	1.297	540	(39)	20
Gastos com emissão de dívidas	-	-	253	(232)
	1.297	540	292	(1.330)

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	(4.680)	(8.345)	(3.497)	(7.238)
Outras despesas gerais	(3.582)	(6.149)	(1.820)	(6.176)
Serviços de terceiros	(1.125)	(2.076)	(1.606)	(3.414)
Combustíveis e lubrificantes	(286)	(413)	(177)	(423)
Licenças e direitos de usos	(283)	(616)	(323)	(653)
Depreciação e amortização	(194)	(89)	(209)	(417)
Provisão para risco de crédito	(2.178)	(3.894)	-	-
Seguros diversos	(79)	(226)	(500)	(865)
Rateio entre SPE's	(9)	(3.487)	-	-
Outras Receitas	-	-	-	162
Gastos com emissão de dívidas	389	158	(116)	(232)
	<u>(12.027)</u>	<u>(25.137)</u>	<u>(8.248)</u>	<u>(19.256)</u>

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

24. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receita sobre aplicação financeira	139	226	-	561
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	3.001	3.502	-	(1)
Receita financeira sobre vendas	(0)	1	-	-
Descontos obtidos	5	5	-	6
Outras receitas financeiras	421	1.541	-	10
Receitas financeiras	3.566	5.275	-	576
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.824)	(3.615)	(1.394)	(3.139)
Juros e multas diversas	(809)	(1.047)	(136)	(9)
Despesas bancárias	(69)	(131)	(232)	(394)
Outras despesas financeiras	(385)	(485)	(1.931)	(1.433)
Despesas financeiras	(3.087)	(5.278)	(3.693)	(4.975)
Resultado financeiro líquido	479	(3)	(3.693)	(4.399)

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receita sobre aplicação financeira	152	266	484	1.012
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	4.996	6.982	(686)	-
Receita financeira sobre vendas	39	45	-	-
Descontos obtidos	955	964	6	1.891
Outras receitas financeiras	1.371	3.771	344	373
Receitas financeiras	7.513	12.028	148	3.276
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.247)	(7.198)	(3.373)	(5.161)
Juros e multas diversas	(3.080)	(2.849)	198	(510)
Despesas bancárias	(427)	(796)	(575)	(1.095)
Outras despesas financeiras	(393)	(504)	(558)	(1.049)
Despesas financeiras	(5.147)	(11.347)	(4.308)	(7.815)
Resultado financeiro líquido	2.366	681	(4.160)	(4.539)

25. 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			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	11.339	19.663	9.805	21.493
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	(3.855)	(6.685)	(3.334)	(7.308)
Calculado à alíquota nominal				
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	(656)	(1.631)	4.595	9.490
Prejuízo Fiscal de Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	4.927	4.927	-	-
Outras exclusões (adições), líquidas	4.511	8.316	(1.261)	(2.182)
Corrente e diferido	4.927	4.927	-	-

Notas Explicativas



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	10.361	20.446	11.984	25.635
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	(3.523)	(6.952)	(4.075)	(8.716)
Calculado à alíquota nominal				
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-
Prejuízo Fiscal de Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	5.905	4.144	(2.179)	(4.142)
Outras exclusões (adições), líquidas	3.523	6.952	4.075	8.716
Corrente e diferido	5.905	4.144	(2.179)	(4.142)

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:

30/06/2023							
Hierarquia	Controladora			Consolidado			
	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	3.549	-	3.549	20.637	2.313	22.950
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	40	40	-	9.394	9.394
Clientes por incorporação de imóveis		39.111	-	39.111	354.747	-	354.747
Valores a receber de partes relacionadas		208.743	-	208.743	22.107	-	22.107
Passivos							
Fornecedores		4.036	-	4.036	52.038	-	52.038
Obrigações com terceiros		180.745	-	180.745	352.969	-	352.969
Empréstimos, financiamentos e debêntures		146.797	-	146.797	313.547	-	313.547
Obrigações com partes relacionadas		153.548	-	153.548	-	-	-

31/12/2023							
Hierarquia	Controladora			Consolidado			
	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	17.095	-	17.095	23.174	17.970	41.143
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	2	2	-	8.668	8.668
Clientes por incorporação de imóveis		29.429	-	29.429	324.325	-	324.325
Valores a receber de partes relacionadas		204.191	-	204.191	31.973	-	31.973
Passivos							
Fornecedores		25.061	-	25.061	61.849	-	61.849
Obrigações com terceiros		150.626	-	150.626	311.282	-	311.282
Empréstimos, financiamentos e debêntures		134.379	-	134.379	291.276	-	291.276
Obrigações com partes relacionadas		145.436	-	145.436	-	-	-

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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:

25.1. 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.

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

	Indexador	Risco	Consolidado 30/06/2024
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	13.750
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	73.100
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	38.417
Fornecedores	IPCA	Alta do IPCA	5.632
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	74.025
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	184.832
Cessão de créditos	IPCA	Alta do IPCA	15.962
Exposição líquida			405.718

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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 30/06/2024	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário Provável	Cenário +25%	Cenário +50%
13.750	258.857	272.607	289.400	297.796	306.193	314.589	322.985
73.100	5.632	78.732	80.409	81.247	82.086	82.924	83.762
38.417	-	38.417	39.062	39.385	39.707	40.030	40.353
125.267	264.489	389.756	408.871	418.428	427.986	437.543	447.100

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.

	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	12,32%	12,32%	4,50%	9,24%	12,32%	15,40%	18,48%
IPCA	4,26%	4,26%	2,08%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%
INCC	3,36%	3,36%	3,32%	2,52%	3,36%	4,20%	5,04%

25.2. 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.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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 30 de junho de 2024.

25.3. 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:

	Consolidado					Após 5 anos
	Até 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 3 anos	Entre 3 e 4 anos	Entre 4 e 5 anos	
Caixa e equivalentes de caixa	4.356	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	9.394	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	93.775	54.937	249.064	19.857	16.925	27.697
Mútuos com acionistas	22.107	-	-	-	-	-
Outros ativos	837	-	-	-	-	-
Fornecedores	(52.038)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(14.000)	-	-	-
Operações de risco sacado	(5.632)	-	-	-	-	-
Obrigações com terceiros (compra de terrenos)	(165.632)	(77.314)	(144.680)	(82.670)	-	-
Efeito líquido	(92.833)	(22.377)	90.384	(62.813)	16.925	27.697

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.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

26. Lucro líquido por ação

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	16.266	24.590	11.441	22.210
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído	0,19	0,28	0,13	0,26

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.

27. Informações por segmento

	30/06/2023			31/12/2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Ativo						
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	13.571	179	13.750	29.269	37	29.305
Clientes	274.315	102.539	376.854	241.242	105.056	346.298
Estoques	548.016	1.766	549.782	482.490	206	482.696
Propriedades para Investimento	3	97.349	97.352	2.225	94.763	96.988
Outros Ativos	(49.395)	98.508	49.113	(83.582)	119.116	35.533
Total do Ativo	786.509	300.342	1.086.851	671.643	319.177	990.821
Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	294.404	19.144	313.547	272.125	19.151	291.276
Obrigações com Terceiros	265.264	87.705	352.969	208.738	92.543	301.282
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	92.931	6.705	99.637	101.194	7.342	108.536
Adiantamento de Clientes	48.912	662	49.574	40.548	-	40.548
Fornecedores	15.962	-	15.962	49.358	12.491	61.849
Provisões	39.457	12.581	52.038	14.202	-	14.202
Outros Passivos	16.687	-	16.687	(14.524)	187.651	173.127
Total do Passivo	18.060	168.376	186.436	671.643	319.177	990.821

	01/04/2024 a 30/06/2023			01/04/2024 a 30/06/2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita Operacional Líquida	80.913	2.487	83.400	114.926	17.085	132.011
Custo dos Imóveis Vendidos	(55.861)	(1.309)	(57.170)	(85.307)	(8.529)	(93.836)
Lucro Bruto	25.052	1.178	26.230	29.619	8.556	38.175
Despesas com Vendas	(6.133)	(75)	(6.208)	(11.910)	(237)	(12.147)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(11.529)	(498)	(12.027)	(7.939)	(309)	(8.248)
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro	7.390	605	7.995	9.770	8.010	17.780
Resultado Financeiro	2.349	17	2.366	(4.132)	(28)	(4.160)
Resultado antes do IR/CSLL	9.739	622	10.361	5.638	7.982	13.620
Imposto de Renda e Contribuição Social	5.592	313	5.905	(1.549)	(630)	(2.179)
Resultado Líquido	15.331	935	16.266	4.089	7.352	11.441

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

	01/01/2024 a 30/06/2024			01/01/2023 a 30/06/2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita Operacional Líquida	161.826	19.165	180.991	237.942	13.928	251.870
Custo dos Imóveis Vendidos	(112.573)	(12.266)	(124.839)	(171.552)	(6.301)	(177.853)
Lucro Bruto	49.253	6.899	56.152	66.390	7.627	74.017
Despesas com Vendas	(11.086)	(164)	(11.250)	(23.762)	(108)	(23.870)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(24.233)	(904)	(25.137)	(18.686)	(570)	(19.256)
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro	13.934	5.831	19.765	23.942	6.949	30.891
Resultado Financeiro	718	(37)	681	(4.533)	(6)	(4.539)
Resultado antes do IR/CSLL	14.652	5.794	20.446	19.409	6.943	26.352
Imposto de Renda e Contribuição Social	3.833	311	4.144	(3.822)	(320)	(4.142)
Resultado Líquido	18.485	6.105	24.590	15.587	6.623	22.210

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.

28. Empreendimentos em construção

	30/06/2024	30/06/2023
Empreendimentos em Construção - informações mínimas		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.120.274	814.087
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		
Receita de Vendas Apropriadas	939.436	763.671
Distratos - receitas estornadas	(90.162)	(68.181)
(b) Total	849.274	695.490
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	271.000	118.597
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	783.014	561.116
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	584.884	490.115
Total	584.884	490.115
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	198.130	71.001
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	75%	87%
Custo Orçado a Apropriar em Estoque Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	482.908	131.103
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	121.078	58.371
Total	121.078	58.371
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	121.078	58.371

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

29. Eventos subsequentes

Até a data da publicação das demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24 “Evento subsequente”.

Notas Explicativas

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)**

**Declaração dos diretores sobre as informações contábeis individuais e
consolidadas**

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações contábeis, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2024.

Juiz de Fora, 13 de agosto de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

Notas Explicativas

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Trimestre findo em 30 de junho 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 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes, datado em 13 de agosto de 2024, relativo às informações contábeis referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2024.

Juiz de Fora, 13 de agosto de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

**RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS 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"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – (ITR), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas 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, consequentemente, 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 e 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 o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.3, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações contábeis comparativas e valores correspondentes Chamamos a atenção à 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 30 de junho de 2023, apresentadas 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 14 de agosto 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 seis meses findo em 30 de junho 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 no Pronunciamento Técnico CPC

09 – “Demonstração do Valor Adicionado”.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Juiz de Fora, 13 de agosto de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 MG 009485/F-0

Diego Cavalcante Bastos

Contador CRC 1 SP 292913/O-9 – S - MG

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 30 de junho de 2024.

Juiz de Fora, 13 de agosto de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

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

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 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes, datado em 13 de agosto de 2024, relativo às informações contábeis referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2024.

Juiz de Fora, 13 de agosto de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente