

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 30/09/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	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 30/09/2024	15
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	86.885.349
Preferenciais	0
Total	86.885.349
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	957.770	730.242
1.01	Ativo Circulante	205.589	78.221
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.426	17.095
1.01.02	Aplicações Financeiras	38	2
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	38	2
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	38	2
1.01.03	Contas a Receber	9.793	15.241
1.01.03.01	Clientes	9.793	15.241
1.01.04	Estoques	158.563	42.323
1.01.06	Tributos a Recuperar	29.429	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.340	3.560
1.01.08.03	Outros	1.340	3.560
1.02	Ativo Não Circulante	752.181	652.021
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	387.672	309.018
1.02.01.04	Contas a Receber	29.483	14.188
1.02.01.04.01	Clientes	29.483	14.188
1.02.01.05	Estoques	138.972	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	213.381	204.191
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	213.381	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	363.519	341.752
1.02.02.01	Participações Societárias	363.519	341.752
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	363.519	341.752
1.02.03	Imobilizado	964	1.217
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	964	1.217
1.02.04	Intangível	26	34
1.02.04.01	Intangíveis	26	34

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	957.770	730.242
2.01	Passivo Circulante	212.941	119.892
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	373	1.047
2.01.01.01	Obrigações Sociais	373	1.047
2.01.02	Fornecedores	3.690	25.061
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.690	25.061
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.138	1.719
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.138	1.719
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	53.612	76.212
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	53.612	76.212
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	53.612	76.212
2.01.05	Outras Obrigações	153.536	15.835
2.01.05.02	Outros	153.536	15.835
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	308	308
2.01.05.02.05	Obrigações com Terceiros	151.865	15.513
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	1.363	14
2.01.06	Provisões	592	18
2.01.06.02	Outras Provisões	592	18
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	592	18
2.02	Passivo Não Circulante	535.584	437.238
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	90.395	58.167
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	90.395	58.167
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	90.395	58.167
2.02.02	Outras Obrigações	327.258	281.523
2.02.02.02	Outros	327.258	281.523
2.02.02.02.04	Obrigações com terceiros	159.427	135.112
2.02.02.02.05	Obrigações com parte relacionadas	166.739	145.436
2.02.02.02.06	Obrigações fiscais	1.092	975
2.02.04	Provisões	117.931	97.548
2.02.04.02	Outras Provisões	117.931	97.548
2.02.04.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	117.544	97.148
2.02.04.02.05	Provisões para contingência	387	400
2.03	Patrimônio Líquido	209.245	173.112
2.03.01	Capital Social Realizado	200.000	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	3.899	80.570

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.064	31.986	251	-439
3.03	Resultado Bruto	8.064	31.986	251	-439
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	13.584	9.328	10.101	37.400
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-515	25	-1.527	-2.857
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.099	9.303	11.628	40.257
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.648	41.314	10.352	36.961
3.06	Resultado Financeiro	-2.482	-2.485	1.163	-3.236
3.06.01	Receitas Financeiras	-1.073	4.202	1.192	1.336
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.409	-6.687	-29	-4.572
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.166	38.829	11.515	33.725
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.877	8.804	0	0
3.08.02	Diferido	3.877	8.804	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.043	47.633	11.515	33.725
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	23.043	47.633	11.515	33.725

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	23.043	47.633	11.515	33.725
4.03	Resultado Abrangente do Período	23.043	47.633	11.515	33.725

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.323	6.643
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	44.162	24.476
6.01.01.01	Lucro líquido do período	47.633	33.725
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	270	651
6.01.01.04	Provisão para contingências	-13	1.662
6.01.01.06	Provisão para garantias	646	897
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-12.871	-34.615
6.01.01.09	Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	6.281	22.147
6.01.01.10	Realização de custos de captação	1.002	0
6.01.01.13	Realização de custos de captação de debêntures	0	232
6.01.01.15	Constituição de PDD	1.212	-223
6.01.01.16	Baixa de ativos não recuperáveis	2	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-87.414	-16.504
6.01.02.01	Contas a receber	-11.059	1.206
6.01.02.02	Estoques	-170.409	-75.622
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	2.220	626
6.01.02.04	Fornecedores	-21.370	1.443
6.01.02.05	Obrigações com terceiros	160.667	72.589
6.01.02.06	Obrigações fiscais	-465	206
6.01.02.07	Obrigações com pessoal	-674	-17
6.01.02.08	Outras passivos circulantes e não circulantes	-28.080	-1.211
6.01.02.09	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-18.244	-15.724
6.01.03	Outros	-71	-1.329
6.01.03.01	Provisão para garantias	-71	-1.329
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.064	-16.016
6.02.01	Resgate de aplicações financeiras	-36	-15
6.02.02	Concessões de mútuos a partes relacionadas	-312.658	-24.811
6.02.03	Recebimentos de mútuos	324.769	4.934
6.02.05	Aquisição de imobilizados	-19	-70
6.02.08	Aquisição/Perda de Investimentos em Controladas	0	3.938
6.02.09	Aquisição de intangível	8	8
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	20.590	6.794
6.03.01	Captação de empréstimos	42.623	69.632
6.03.02	Pagamentos de empréstimos	-22.033	-62.838
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.669	-2.579
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.095	23.451
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.426	20.872

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	87.196	5.346	0	80.570	0	173.112
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	5.346	0	80.570	0	173.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	112.804	0	0	-124.304	0	-11.500
5.04.01	Aumentos de Capital	112.804	0	0	-112.804	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.500	0	-11.500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.633	0	47.633
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.633	0	47.633
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	200.000	5.346	0	3.899	0	209.245

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	3.046	0	36.868	0	127.110
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	3.046	0	36.868	0	127.110
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.393	0	30.393
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.393	0	30.393
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	87.196	3.046	0	67.261	0	157.503

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	18.912	661
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	18.912	661
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	23.134	-2.264
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	23.134	-2.264
7.03	Valor Adicionado Bruto	42.046	-1.603
7.04	Retenções	-270	-651
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-270	-651
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	41.776	-2.254
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.505	38.261
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.303	36.925
7.06.02	Receitas Financeiras	4.202	1.336
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	55.281	36.007
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	55.281	36.007
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	961	1.042
7.08.02.01	Federais	961	1.042
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.687	4.572
7.08.03.01	Juros	6.687	4.572
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	47.633	30.393
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	47.633	30.393

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.266.808	1.000.821
1.01	Ativo Circulante	638.436	429.701
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.464	20.637
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.712	8.668
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	10.712	8.668
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	10.712	8.668
1.01.03	Contas a Receber	125.556	141.712
1.01.03.01	Clientes	125.556	141.712
1.01.04	Estoques	450.729	244.524
1.01.06	Tributos a Recuperar	29.774	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.201	14.160
1.01.08.03	Outros	14.201	14.160
1.02	Ativo Não Circulante	628.372	571.120
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	542.160	459.836
1.02.01.04	Contas a Receber	292.232	182.614
1.02.01.04.01	Clientes	292.232	182.614
1.02.01.05	Estoques	220.863	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	22.621	31.973
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	22.621	31.973
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	626	1.259
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	422	422
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	204	837
1.02.02	Investimentos	72.991	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	72.977	96.988
1.02.03	Imobilizado	13.195	14.248
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.908	13.723
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	287	525
1.02.04	Intangível	26	34
1.02.04.01	Intangíveis	26	34

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.266.808	1.000.821
2.01	Passivo Circulante	692.590	485.919
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.739	19.740
2.01.01.01	Obrigações Sociais	22.739	19.740
2.01.02	Fornecedores	50.578	61.850
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	50.578	61.850
2.01.03	Obrigações Fiscais	55.641	80.260
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	55.641	80.260
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	183.325	152.409
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	183.325	152.409
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	183.325	152.409
2.01.05	Outras Obrigações	370.038	163.136
2.01.05.02	Outros	370.038	163.136
2.01.05.02.04	Obrigações com terceiros	305.761	122.588
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	60.333	40.548
2.01.05.02.07	Cessão de créditos	3.944	0
2.01.06	Provisões	10.269	8.524
2.01.06.02	Outras Provisões	10.269	8.524
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	8.685	8.509
2.01.06.02.04	Outros passivos circulantes	1.584	15
2.02	Passivo Não Circulante	364.973	341.790
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	163.739	138.867
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	163.739	138.867
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	163.739	138.867
2.02.02	Outras Obrigações	192.769	197.230
2.02.02.02	Outros	192.769	197.230
2.02.02.02.03	Obrigações com terceiros	160.166	188.694
2.02.02.02.06	Obrigações fiscais	21.874	8.536
2.02.02.02.08	Cessão de crédito	10.729	0
2.02.04	Provisões	8.465	5.693
2.02.04.02	Outras Provisões	8.465	5.693
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.341	3.851
2.02.04.02.04	Provisões para contingência	3.124	1.842
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	209.245	173.112
2.03.01	Capital Social Realizado	200.000	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	3.899	80.570

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	152.185	333.176	103.463	355.391
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-101.193	-226.032	-68.284	-246.195
3.03	Resultado Bruto	50.992	107.144	35.179	109.196
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-22.005	-58.392	-21.307	-64.433
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.735	-20.985	-11.309	-35.179
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.938	-29.310	-8.327	-24.331
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.332	-8.097	-1.671	-4.923
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	28.987	48.752	13.872	44.763
3.06	Resultado Financeiro	-7.118	-6.437	-292	-4.831
3.06.01	Receitas Financeiras	1.075	13.103	5.254	8.530
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.193	-19.540	-5.546	-13.361
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.869	42.315	13.580	39.932
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.174	5.318	-2.065	-6.207
3.08.01	Corrente	-1.023	-2.914	-1.715	-5.031
3.08.02	Diferido	2.197	8.232	-350	-1.176
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.043	47.633	11.515	33.725
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	23.043	47.633	11.515	33.725
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.043	47.633	11.515	33.725
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,27	0,55	0,13	0,39

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	23.043	47.633	11.515	33.725
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	23.043	47.633	11.515	33.725

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-107.621	-19.536
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	78.380	85.940
6.01.01.01	Lucro líquido do período	47.633	33.725
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.209	1.887
6.01.01.03	Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	0	4.696
6.01.01.04	Provisão para contingências	1.282	2.874
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	4.104	0
6.01.01.06	Provisão para garantias	6.117	4.300
6.01.01.09	Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	11.339	38.461
6.01.01.10	Realização de custos de captação	1.002	232
6.01.01.12	Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	0	-2.976
6.01.01.13	Provisão para distratos	-617	2.616
6.01.01.14	Baixa de ativos não recuperáveis	0	283
6.01.01.15	Constituição de PDD	6.311	-158
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-186.001	-105.476
6.01.02.01	Contas a receber	-90.792	-79.532
6.01.02.02	Estoques	-188.895	54.079
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	592	-2.452
6.01.02.04	Fornecedores	-11.272	6.290
6.01.02.05	Obrigações com terceiros	155.057	-106.714
6.01.02.06	Obrigações fiscais	-11.281	27.859
6.01.02.07	Obrigações com pessoal	2.998	4.503
6.01.02.08	Outras passivos circulantes e não circulantes	-28.205	-1.045
6.01.02.09	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-29.545	-4.954
6.01.02.10	Provisão para garantias	-4.451	-2.666
6.01.02.11	Adiantamentos de clientes	19.785	-800
6.01.02.12	Aquisição de intangível	8	-44
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.782	-4.799
6.02.01	Resgate de aplicações financeiras	-2.044	-15
6.02.02	Concessões de mútuos a partes relacionadas	0	-4.574
6.02.03	Recebimentos de mútuos	9.352	0
6.02.05	Aquisição de imobilizados	-162	-670
6.02.07	Baixa de investimentos	0	6.142
6.02.08	Aquisição de investimentos	-364	-5.682
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	87.665	22.306
6.03.01	Captação de empréstimos	147.319	109.073
6.03.02	Pagamentos de empréstimos	-74.327	-86.767
6.03.05	Cessão de recebíveis	14.673	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.174	-2.029
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.638	23.174
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.464	21.145

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	87.196	5.346	0	80.570	0	173.112	0	173.112
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	5.346	0	80.570	0	173.112	0	173.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	112.804	0	0	-124.304	0	-11.500	0	-11.500
5.04.01	Aumentos de Capital	112.804	0	0	-112.804	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.500	0	-11.500	0	-11.500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.633	0	47.633	0	47.633
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.633	0	47.633	0	47.633
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	200.000	5.346	0	3.899	0	209.245	0	209.245

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	3.046	0	36.868	0	127.110	0	127.110
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	3.046	0	36.868	0	127.110	0	127.110
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.393	0	30.393	0	30.393
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.393	0	30.393	0	30.393
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	87.196	3.046	0	67.261	0	157.503	0	157.503

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	344.429	374.683
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	344.429	374.683
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-253.360	-316.739
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-226.032	-253.514
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.328	-63.225
7.03	Valor Adicionado Bruto	91.069	57.944
7.04	Retenções	-1.214	-1.887
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.214	-1.887
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	89.855	56.057
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.103	8.530
7.06.02	Receitas Financeiras	13.103	8.530
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	102.958	64.587
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	102.958	64.587
7.08.01	Pessoal	21.919	1.376
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.919	1.376
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.866	19.457
7.08.02.01	Federais	13.866	19.457
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.540	13.361
7.08.03.01	Juros	19.540	13.361
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	47.633	30.393
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	47.633	30.393

Comentário do Desempenho

Relatório de resultados

3T24

INC
EMPREENDIMENTOS

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Juiz de Fora 08 de novembro 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 3T24.

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.

INC S/A



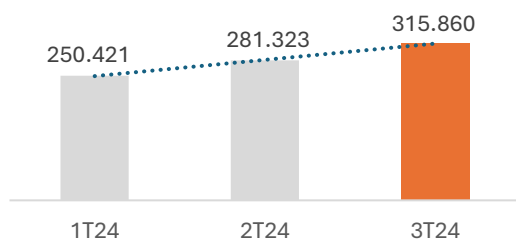
Comentário do Desempenho

Resultados 3T24

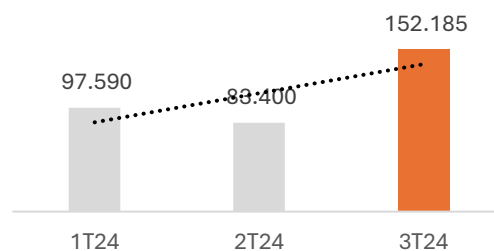


Pontos de Destaque 3T24

Aumento da REF

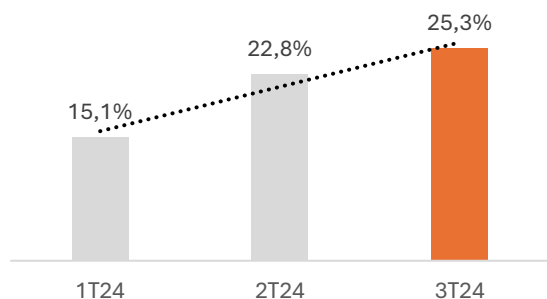


Aumento do ROL

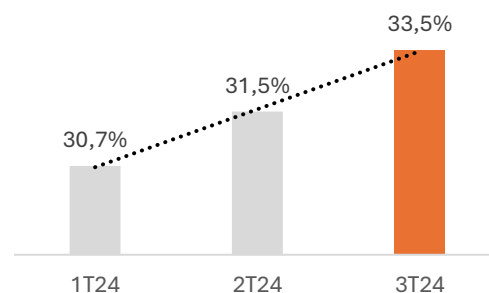


Aumento do EBITDA

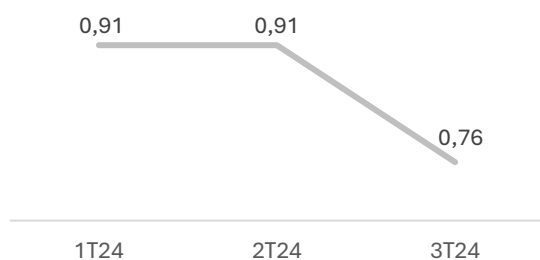
Ajustado*



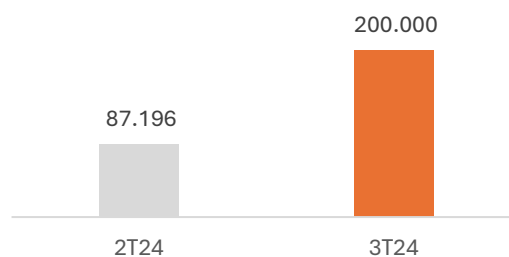
Aumento da Margem Bruta



Diminuição da Dívida Líquida (Corporativa)



Aumento do Capital Social



*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

Mensagem da Administração

Ao longo dos últimos anos em que fomos impactados pela escalada de custos durante a pandemia, foi necessário grandes mudanças na companhia!

Essa narrativa reflete um trabalho sólido e comprometido na reestruturação e fortalecimento financeiro da empresa. As estratégias de aumento de eficiência, de gestão de crédito e de alinhamento de produtos às necessidades dos clientes foram essenciais para recuperar o equilíbrio e atingir um patamar de menor risco, comprovado pela elevação do Rating de C para B na Caixa Econômica Federal.

A implementação do novo Land Bank, com foco no cliente certo e no produto certo, além de acompanhar as mudanças do Minha Casa Minha Vida, evidencia um ajuste estratégico que trouxe não só estabilidade, mas também resiliência e perspectivas positivas.

Nos próximos trimestres a geração de caixa, junto com a redução gradual da alavancagem, sinaliza que a empresa está no caminho para um ciclo sustentável e saudável.

Esse movimento prepara o terreno para maiores margens e oportunidades de crescimento, com uma gestão mais robusta e sustentável, capaz de enfrentar desafios futuros com uma estrutura financeira mais sólida.

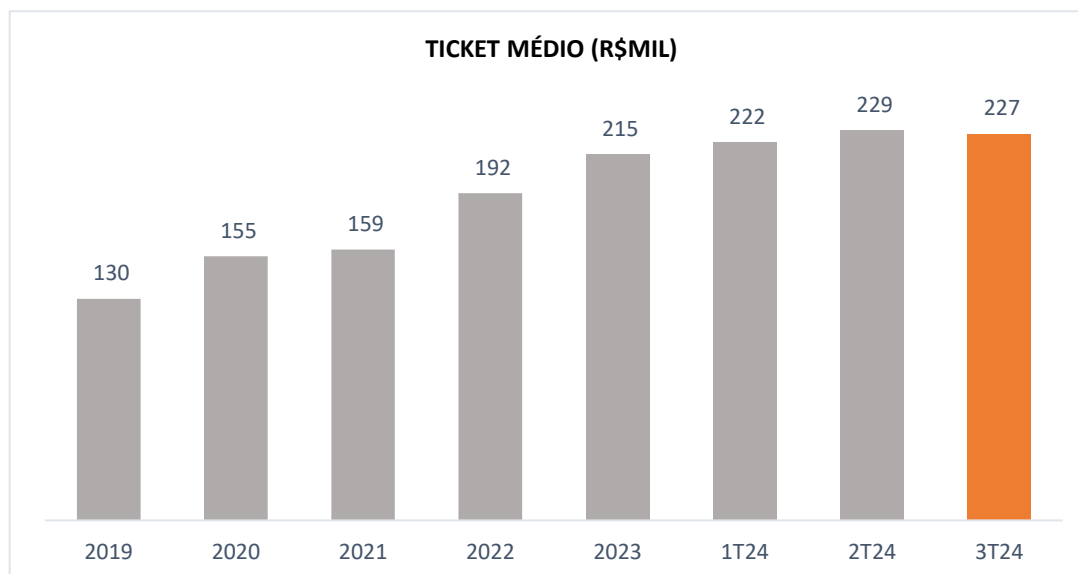
Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Vendas brutas, distratos e vendas líquidas

No 3T24, o ticket médio das unidades comercializadas pela companhia se manteve conforme nossas expectativas, com uma pequena redução em comparação ao 2T24. Entretanto, a Companhia continua com boa performance comercial, com aumento no VSO em comparação ao 2T24.



Em R\$ mil	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 2T24 x 2T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Vendas brutas (em R\$ mil)	121.288	99.887	21 % ▲	109.906	10 % ▲	321.033	305.038	5 % ▲
Distratos	(16.137)	(16.183)	0 % ▼	(12.397)	30 % ▲ -	36.567 -	27.667	32 % ▲
Vendas líquidas (em R\$ mil)	105.151	83.704	26 % ▲	97.509	8 % ▲	284.467	277.371	3 % ▲
Unidades vendidas	462	364	27 % ▲	461	0 % ▲	1.255	1.316	5 % ▼
Ticket médio (em R\$)	227.601	229.957	1 % ▼	211.515	8 % ▲	227.601	211.515	8 % ▲
Estoque	2.141	2.603	18 % ▼	2.104	2 % ▲	2.141	2.104	2 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)*	17,7%	12,3%	5,5 p.p. ▲	18,0%	0,2 p.p. ▼	37,0%	38,5%	4 % ▼

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Receitas a apropriar – REF

O maior volume de unidades contratadas e repassadas acarretou em crescimento de REF da companhia, alcançando um recorde histórico no 3T24, garantindo assim o aumento da receita operacional nos trimestres futuros.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Variação 3T24 x 2T24	3T23	Variação 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Variação 9M24 x 9M23
Receitas a apropriar (R\$ mil)	315.860	281.323	12,3 % ▲	149.158	112 % ▲	315.860	149.158	112%
Margem Resultados a Apropriar (%)	34,6%	33,9%	0,7 p.p. ▲	30,7%	3,8 p.p. ▲	34,6%	30,73%	3,8 p.p. ▲

No 3T24, a Companhia repassou 529 unidades, um aumento de 41% em relação do 3T23. Uma redução de 16% quando comparado ao 2T24, condizente com a esteira de contratação dos nossos empreendimentos.

Em R\$ mil	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Unidades contratadas	758	1.363	44 % ▼	480	58 % ▲	2.121	640	231 % ▲
VGV contratado	202.052	313.473	36 % ▼	125.116	61 % ▲	515.525	174.204	196 % ▲
Unidades repassadas	529	629	16 % ▼	376	41 % ▲	1.416	993	43 % ▲
VGV repassado	98.010	111.161	12 % ▼	65.806	49 % ▲	253.061	168.441	50 % ▲
Unidades entregues	-	600	100 % ▼	960	100 % ▼	840	1.400	40 % ▼

Comentário do Desempenho
Resultados 3T24



Landbank

O Landbank da Companhia ao final do 3T24 é na ordem de R\$ 5,2 bilhões de reais, se mantendo no mesmo patamar de VGV em landbank do 2T24, e com aumento de 49% em relação ao 3T23.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Número de empreendimentos	52	51	2 % ▲	44	18 % ▲	52	44	18 % ▲
Landbank (em R\$ mil)	5.181.636	5.148.872	1 % ▲	3.472.075	49 % ▲	5.181.636	3.472.075	49 % ▲
Unidades	24.825	24.571	1 % ▲	18.337	35 % ▲	24.825	18.337	35 % ▲
Unidades por projeto	477	482	1 % ▼	417	15 % ▲	477	417	15 % ▲
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	82,2%	67,9%	21 % ▲	74,0%	818 % ▲	82,2%	74,0%	818 % ▲
Permuta unidades	17,8%	32,1%	45 % ▼	26,0%	818 % ▼	17,8%	26,0%	818 % ▼

Este volume é suficiente para 5 anos de lançamentos. Em função da forte pressão de custo ocorrida nos períodos anteriores, a opção da gestão foi continuar prudente na aquisição de terrenos e na manutenção do Landbank.

Atuação geográfica

- Foco em MG e SP



Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



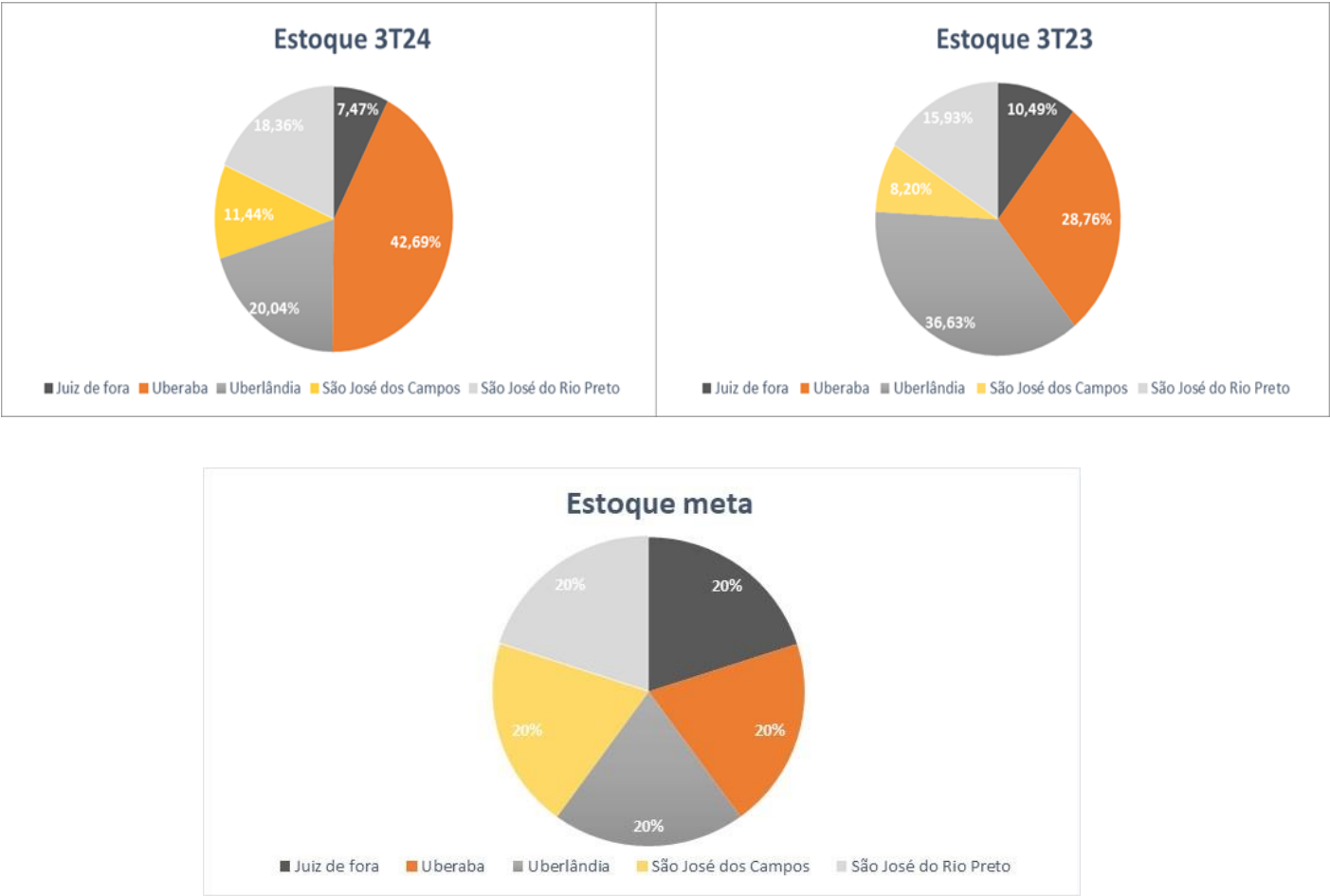
Estoque

No 3T24, havia 2.141 unidades em estoque, número 2% maior em relação ao 3T23, com uma redução de 18% em relação ao trimestre anterior, decorrente de uma política de comercialização mais agressiva, aproveitando oportunidades de cada praça de atuação.

Hoje o ticket médio praticado é R\$227, com aumento de 8% em relação ao mesmo período de 2023.

	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Variação 9M24 x 9M23
VGv estoque (R\$ mil)	487.294	598.578	19 % ▼	445.028	9 % ▲	487.294	445.028	9 % ▲
Número de unidades	2.141	2.603	18 % ▼	2.104	2 % ▲	2.141	2.104	2 % ▲
Ticket médio R\$	227.601	229.957	1 % ▼	211.515	8 % ▲	227.601	211.515	8 % ▲

Destaca-se também a estratégia da Cia em manter seu estoque linear em cada uma das praças de atuação, com lançamentos e obras bem distribuídas nas cidades, aproveitando oportunidades onde opera, mas mitigando riscos de concentração:



Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Lançamentos

No 3T24, a Companhia lançou 394 unidades, com VGV de lançamento de R\$74.978 milhões, seguindo a estratégia de renovação de esteira para o ano de 2024.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Variacao 3T24 x 2T24	3T23	Variacao 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Número de empreendimentos	1	2	50 % ▼	2	50 % ▼	4	4	
VGV Lançado (R\$ mil)	74.978	165.794	55 % ▼	530.061	86 % ▼	312.372	797.390	61 % ▼
Unidades lançadas	394	806	51 % ▼	1.757	78 % ▼	1.560	2.915	46 % ▼
Ticket médio (em R\$)	190.300	205.700	7 % ▼	273.547	30 % ▼	200.239	273.547	27 % ▼

O Pipeline de produtos com amplo espaço, boa localização e ótima infraestrutura, o que permite aumentar o ticket médio e mitigando aumento de custos decorrente da inflação e aumento/manutenção dos juros primários altos, que possa repercutir no aumento dos insumos.



Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Receita Operacional

No 3T24, a companhia teve um aumento de 82% em comparação ao 2T24. Este crescimento expressivo reflete a eficácia da estratégia de desenvolvimento e a forte demanda pelos imóveis lançados, além de contribuir para o aumento do lucro líquido.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Receitas Incorpor. Venda de Imóveis	96.559	74.838	29 % ▲	110.876	13 % ▼	247.194	356.748	31 % ▼
Outras Receitas	77.233	10.937	606 % ▲	15.192	408 % ▲	104.170	51.480	102 % ▲
Impostos sobre vendas	(4.687)	1.101	526 % ▼	(2.815)	67 % ▲	13.366	(8.192)	263 % ▼
Distratos	(11.461)	(8.803)	30 % ▲	(11.776)	3 % ▼	(25.765)	(30.601)	16 % ▼
Ajuste a valor presente	(6.795)	4.049	268 % ▼	(1.083)	527 % ▲	(4.104)	(4.655)	12 % ▼
Provisão Para Distratos	1.336	1.278	5 % ▲	90	1.384 % ▲	617	(2.616)	124 % ▼
Receita Operacional Líquida	152.185	83.400	82 % ▲	110.484	38 % ▲	335.478	362.164	7 % ▼

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado* 3T24 foi de R\$ 38,5 mil, superior 78%, quando comparado com o 3T23.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Lucro Líquido	23.043	16.266	42 % ▲	11.515	100 % ▲	47.633	33.725	41 % ▲
(+) Imposto de renda e Contribuição social	(1.174)	769	253 % ▼	2.065	157 % ▼	2.914	6.207	53 % ▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	7.118	(2.366)	401 % ▼	292	2.338 % ▲	6.437	4.831	33 % ▲
(+) Juros capitalizados	8.364	8.315	1 % ▲	5.906	42 % ▲	19.121	18.630	3 % ▲
(+) Depreciação	1.214	840	45 % ▲	1.887	36 % ▼	7.078	3.655	94 % ▲
(-) Crédito Fiscal	-	4.810	100 % ▲	-	100 % ▲	-	-	100 % ▲
EBITDA Ajustado*	38.565	19.014	103 % ▲	21.665	78 % ▲	83.183	67.048	24 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	152.185	83.400	82 % ▲	103.463	47 % ▲	333.176	355.391	6 % ▼
Margem EBITDA ajustada* (%)	25,3%	22,8%	2,5 p.p. ▲	20,9%	4,4 p.p. ▲	25,0%	18,9%	6,1 p.p. ▲

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

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Lucro bruto ajustado

O Lucro bruto ajustado* apresentado no 3T24 foi de R\$59,4 mil, 72% maior que 2T24. A margem bruta ajustada do mesmo período foi de 39,0%, 0,7 p.p. maior que 3T23.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 1S24 x 1S23
Lucro (prejuízo) bruto	50.992	26.230	94 % ▲	35.179	45 % ▲	107.144	109.196	2 % ▼
Margem bruta %	33,5%	31,5%	2,1 p.p. ▲	29,6%	3,9 p.p. ▲	32,2%	29,5%	2,7 p.p. ▲
(-) custos financeiros	8.364	8.315	1 % ▲	5.906	42 % ▲	19.121	18.630	3 % ▲
Lucro bruto ajustado*	59.356	34.545	72 % ▲	41.085	44 % ▲	126.265	127.826	1 % ▼
Margem bruta ajustada %	39,0%	41,4%	2,4 p.p. ▼	39,7%	0,7 p.p. ▼	38%	36,0%	1,9 p.p. ▲

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

Lucro Líquido

No 3T24 a Companhia apresentou lucro líquido de R\$ 23 milhões, aumento de 42% quando comparado ao 2T24.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Lucro Líquido	23.043	16.266	42 % ▲	11.515	100,1 % ▲	47.633	33.725	41,2 % ▲
Margem Líquida (%)	14,9%	19,5%	4,6 p.p. ▼	11,1%	3,8 p.p. ▲	14,2%	9,5%	4,7 p.p. ▲

A Companhia cumpriu mais uma vez com suas obrigações contratuais inerentes a contratos de empréstimos, com índice de 0,77.

Empréstimos, financiamentos e debêntures	347.064
(-) Apoio a produção	(169.732)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(7.464)
(-) Títulos e valores mobiliários	(10.712)
Dívida líquida	159.157
 Total do Patrimônio Líquido	 209.245
 Dívida Líquida / PL Total	 0,76

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais se elevaram no 3T24 em comparação com o 2T24, resultado da alta performance de vendas da Companhia que acarreta maior volume de comissões e despesas com cartório para liberação dos imóveis vendidos.

Numa visão mais ampliada, as Despesas Comerciais do 9M24 diminuíram em 40% quando comparado ao 9M23, consequência do nosso trabalho de redução dos gastos para equacionar o caixa.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Vendas Brutas	121.288	99.887	21 % ▲	109.906	10,4 % ▲	321.033	305.038	5 % ▲
Vendas Líquidas	105.151	83.704	26 % ▲	97.509	8 % ▲	284.467	277.371	2,6 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	152.185	83.400	82 % ▲	103.463	47 % ▲	333.176	355.391	6 % ▼
Despesas Comerciais	(9.735)	(6.208)	57 % ▲	(11.309)	14 % ▼	(20.985)	(35.179)	40 % ▼
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	8,0%	6,2%	1,8 p.p. ▲	10,3%	2,3 p.p. ▼	6,5%	11,5%	5,0 p.p. ▼

Despesas gerais e administrativas (G&A)

A Companhia conseguiu manter o G&A nos patamares dos gastos apresentados no 2T24, com pequena redução de 3% quando comparado ao 2T24 em valor nominal. O G&A é importante como índice e reduziu sua proporcionalidade ao ROL porque as receitas operacionais aumentaram, quando comparados 9M24 e 9M23 tivemos um aumento de aproximadamente 5 milhões, que está em linha com nosso planejamento estratégico de preparação e estruturação para nosso crescimento operacional.

(em R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Vendas Brutas	121.288	99.887	21 % ▲	109.906	10,4 % ▲	321.033	305.038	5 % ▲
Vendas Líquidas	105.151	83.704	26 % ▲	97.509	8 % ▲	284.467	277.371	2,6 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	152.185	83.400	82 % ▲	103.463	47 % ▲	333.176	355.391	6 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.938)	(9.209)	3 % ▼	(8.327)	7 % ▲	(29.310)	(24.331)	20 % ▲
Despesas G&A / ROL (%)	5,9%	11,0%	5,2 p.p. ▼	8,0%	2,2 p.p. ▼	8,8%	6,8%	2,0 p.p. ▲

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Carteira de recebíveis

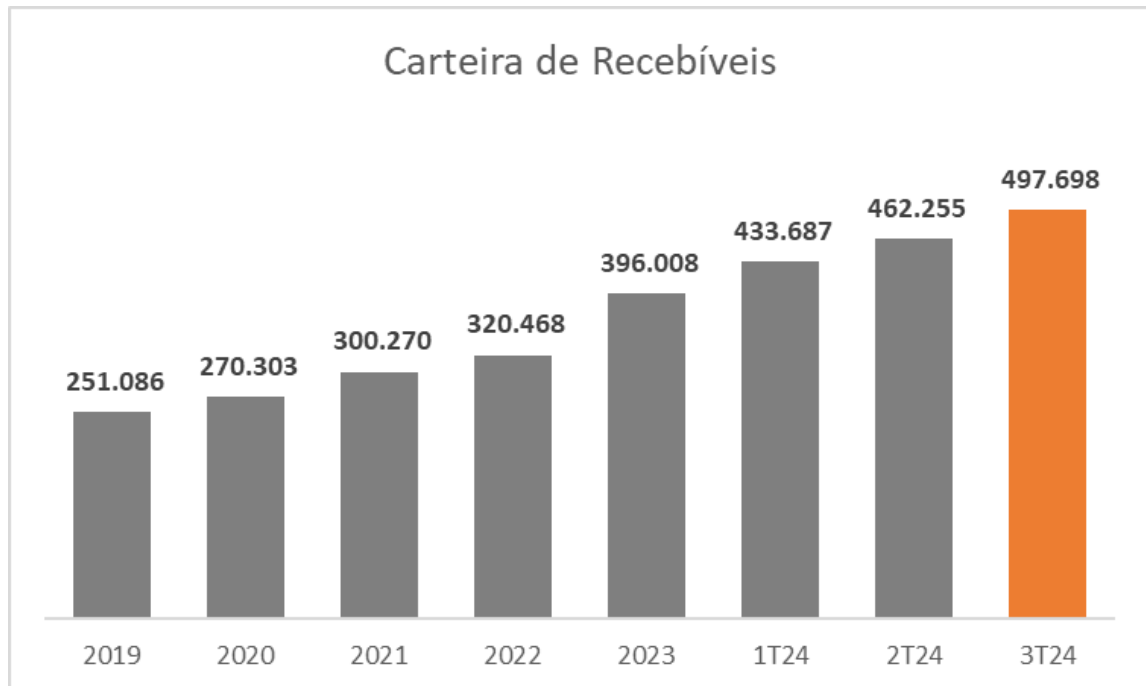
O aumento da carteira também está ligado à esteira de contratações da CEF, pois, no decorrer do 9M24, a Companhia teve alta performance de vendas, cuja maior parte dessas vendas foram em empreendimentos ainda na esteira de contratação.

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 3T24 vai contribuir para uma linearidade do valor total da carteira nos próximos meses.

A Companhia tem por política provisionar 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 3T24



	3T24	2T24	Var. 3T24 x 2T24	3T23	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
VGVLançado	74.978	165.794	55 % ▼	530.061	86 % ▼	312.372	797.390	61 % ▼
Vendas brutas	121.288	99.887	21,43 % ▲	109.906	10 % ▲	321.033	305.038	5 % ▲
Vendas Líquidas	105.151	83.704	26 % ▲	97.509	8 % ▲	284.467	277.371	3 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	152.185	83.400	82 % ▲	103.463	47 % ▲	333.176	355.391	6 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(101.193)	(57.170)	77 % ▲	(68.284)	48 % ▲	(226.032)	(246.195)	8 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	66,5%	68,5%	2,1 p.p. ▼	66,0%	0,5 p.p. ▲	67,8%	69,3%	1,4 p.p. ▼
Lucro Bruto Ajustado*	59.356	34.545	72 % ▲	41.085	44 % ▲	126.265	127.826	1 % ▼
Margem Bruta ajustada (%)	39,0%	41,4%	2,4 p.p. ▼	39,7%	0,7 p.p. ▼	37,9%	36,0%	1,9 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(9.735)	(6.208)	57 % ▲	(11.309)	14 % ▼	(20.985)	(35.179)	40 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.938)	(9.209)	3 % ▼	(8.327)	7 % ▲	(29.310)	(24.331)	20 % ▲
Outras receitas e despesas	(3.332)	(2.818)	18 % ▲	(1.671)	99 % ▲	(8.097)	(4.923)	64 % ▲
Resultado Financeiro Líquido	(7.118)	2.366	401 % ▼	(292)	2.338 % ▲	(6.437)	(4.831)	33 % ▲
Imposto de renda e Contribuição social	1.174	(769)	253 % ▼	(2.065)	157 % ▼	(2.914)	(6.207)	53 % ▼
Lucro Líquido	23.043	16.266	42 % ▲	11.515	100 % ▲	47.633	33.725	41 % ▲
Margem Líquida (%)	15,1%	19,5%	4,4 p.p. ▼	11,1%	4,0 p.p. ▲	14,3%	9,5%	4,8 p.p. ▲
EBITDA Ajustado*	38.565	17.150	125 % ▲	21.665	78 % ▲	70.440	67.048	5 % ▲
Margem EBITDA ajustada (%)	25,3%	20,6%	4,8 p.p. ▲	20,9%	4,4 p.p. ▲	21,1%	18,9%	2,3 p.p. ▲
Receitas a apropriar*	315.860	281.323	12 % ▲	149.158	112 % ▲	315.860	149.158	112 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)*	34,58%	33,90%	68 % ▲	30,73%	385 % ▲	34,58%	30,73%	385 % ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	18.176	13.750	32 % ▲	31.368	42 % ▼	18.176	31.368	42 % ▼
Dívida Bancária Bruta	347.064	313.548	11 % ▲	275.772	26 % ▲	347.064	275.772	26 % ▲
Dívida Líquida	328.888	299.798	10 % ▲	244.404	35 % ▲	328.888	244.404	35 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,6	1,6	1 % ▼	1,4	10 % ▲	1,6	1,4	10 % ▲
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	9	17	51 % ▼	11	24 % ▼	5	4	28 % ▲
Patrimônio Líquido	206.371	186.201	11 % ▲	168.780	22 % ▲	206.371	168.780	22 % ▲
Landbank	5.181.636	5.148.872	1 % ▲	3.472.075	49 % ▲	5.181.636	3.472.075	49 % ▲
Landbank (unidades)	24.825	24.571	1 % ▲	18.337	35 % ▲	24.825	18.337	35 % ▲

Comentário do Desempenho
Resultados 3T24

INC
EMPREENDIMENTOS

Resultados Financeiros

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Ativo

Ativos (em R\$ mil)	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	7.464	4.356	71 % ▲	16.738	55 % ▼
Títulos e valores mobiliários	10.712	9.394	14 % ▲	14.630	27 % ▼
Contas a receber de clientes	125.556	84.443	49 % ▲	136.874	8 % ▼
Estoques (imóveis a comercializar)	450.728	411.902	9 % ▲	232.753	94 % ▲
Tributos a Recuperar	29.429	-		-	
Outros ativos circulantes	14.546	28.518	49 % ▼	13.890	5 % ▲
Total dos ativos circulantes	638.436	538.613	19 % ▲	414.885	54 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	220.863	137.880	60 % ▲	223.353	1 % ▼
Contas a receber de clientes	292.232	270.304	8 % ▲	236.788	23 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	22.621	22.107	2 % ▲	25.516	11 % ▼
Depósitos judiciais	422	422		422	0 % ▲
Impostos Diferidos Ativos	5.818	5.818		-	
Outros ativos não circulantes	204	837	76 % ▼	1.365	85 % ▼
Total do realizável a longo prazo	542.160	437.368	24 % ▲	487.444	11 % ▲
Propriedade para investimento	72.977	97.352	25 % ▼	162.080	55 % ▼
Investimento	14	14		14	1 % ▲
Imobilizado	12.908	13.137	2 % ▼	16.416	21 % ▼
Intangível	26	28	9 % ▼	36	29 % ▼
Direito de uso	287	338	15 % ▼	681	58 % ▼
Total dos ativos não circulantes	628.372	548.238	15 % ▲	666.671	6 % ▼
Total dos ativos	1.266.808	1.086.851	17 % ▲	1.081.556	17 % ▲

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Passivo

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	50.578	52.038	3 % ▼	96.322	47 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	183.325	155.910	18 % ▲	139.848	31 % ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	22.739	25.611	11 % ▼	13.914	63 % ▲
Obrigações fiscais	55.641	64.765	14 % ▼	67.515	18 % ▼
Adiantamentos de clientes	60.333	49.574	22 % ▲	18.806	221 % ▲
Cessão de créditos	3.944	4.233	7 % ▼	-	
Obrigações com terceiros	305.762	165.632	85 % ▲	155.562	97 % ▲
Provisão para Garantias	8.685	8.901	2 % ▼	8.375	4 % ▲
Outros passivos circulantes	1.584	235	573 % ▲	737	115 % ▲
Total dos passivos circulantes	692.592	526.900	31 % ▲	501.079	38 % ▲
Obrigações com terceiros	160.166	187.337	15 % ▼	258.573	38 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	163.739	157.638	4 % ▲	135.924	20 % ▲
Cessão de créditos LP	10.729	11.729	9 % ▼	-	
Obrigações fiscais	21.874	9.260	136 % ▲	10.631	106 % ▲
Provisão para Garantias	5.341	5.029	6 % ▲	4.383	22 % ▲
Provisão para contingência	3.124	2.757	13 % ▲	2.186	43 % ▲
Obrigações com partes relacionadas	-	-		-	
Total dos passivos não circulantes	364.972	373.750	2 % ▼	411.697	11 % ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	200.000	87.196	129 % ▲	87.196	129 % ▲
Reservas de lucros	5.346	5.346		3.046	76 % ▲
Lucros (prejuízos) acumulados	3.899	93.659	96 % ▼	78.538	95 % ▼
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	209.244	186.202	12 % ▲	168.780	24 % ▲
Total do patrimônio líquido	209.244	186.201	12 % ▲	168.780	24 % ▲
Total do Passivo	1.266.808	1.086.851	17 % ▲	1.081.556	17 % ▲

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	3T24	2T24	Variação. 3T24 x 2T24	3T23	Variação 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Variação. 9M24 x 9M23
Receita operacional líquida	152.185	83.400	82 % ▲	103.463	47 % ▲	333.176	355.391	6 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(101.193)	(57.170)	77 % ▲	68.284	48 % ▲	(226.032)	(246.195)	8 % ▼
Lucro bruto	50.992	26.230	94 % ▲	35.179	45 % ▲	107.144	109.196	2 % ▼
Despesas com vendas	(9.735)	(6.208)	57 % ▲	(11.309)	14 % ▼	(20.985)	(35.179)	40 % ▼
Despesas gerais e administrativas	(8.938)	(9.209)	3 % ▼	(8.327)	7 % ▲	(29.310)	(24.331)	20 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(3.332)	(2.818)	18 % ▲	(1.671)	99 % ▲	(8.097)	(4.923)	64 % ▲
Receitas (despesas) Operacionais:	(22.005)	(18.235)	21 % ▲	(21.307)	3 % ▲	(58.392)	(64.433)	9 % ▼
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	28.987	7.995	263 % ▲	13.872	109 % ▲	48.752	44.763	9 % ▲
Receitas financeiras	1.075	7.513	86 % ▼	5.254	80 % ▼	13.103	8.530	54 % ▲
Despesas financeiras	(8.193)	(5.147)	59 % ▲	(5.546)	48 % ▲	(19.540)	(13.361)	46 % ▲
Resultado financeiro, líquido:	(7.118)	2.366	401 % ▼	(292)	2.338 % ▲	(6.437)	(4.831)	33 % ▲
Lucro operacional antes dos impostos:	21.869	10.361	111 % ▲	13.580	61 % ▲	42.315	39.932	6 % ▲
Corrente	(384)	(769)	50 % ▼	(2.065)	81 % ▼	(2.914)	(6.207)	53 % ▼
Diferido	1.558	6.674	100 % ▲	-	100 % ▲	8.232	-	100 % ▲
Imposto de renda e contribuição social	1.174	5.905	80 % ▼	(2.065)	157 % ▼	5.318	(6.207)	186 % ▼
Lucro líquido do período	23.043	16.266	42 % ▲	11.515	100 % ▲	47.633	33.725	41 % ▲

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	3T24	2T24	Variação 3T24 x 2T24	3T23	Variação 3T24 x 3T23
Fluxos de caixa das atividades operacionais:					
Lucro líquido (Prejuízo) do período	47.633	24.590	94 % ▲	33.725	41 % ▲
Depreciações e amortizações	1.214	840	45 % ▲	1.887	36 % ▼
Constituição de PDD	6.311	3.894	62 % ▲	(158)	4.094 % ▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	-		4.696	100 % ▼
Provisão para contingências	1.282	915	40 % ▲	2.874	55 % ▼
Provisão para distratos	(617)	720	186 % ▼	2.616	124 % ▼
Realização de custos de captação de debêntures	1.002	785	28 % ▲	232	332 % ▲
Ajuste a valor presente de contas a receber	4.104	(2.692)	252 % ▼	-	
Provisão para garantias	6.117	4.633	32 % ▲	4.300	42 % ▲
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	11.339	11.242	1 % ▲	38.461	71 % ▼
Baixa de ativos não recuperáveis	-	-		283	100 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-		(2.976)	100 % ▼
Contas a receber	(90.792)	(32.344)	181 % ▲	(79.532)	14 % ▲
Estoques	(188.895)	(67.086)	182 % ▲	54.079	449 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(29.182)	(14.358)	103 % ▲	(2.452)	1.090 % ▲
Fornecedores	(11.272)	(9.812)	15 % ▲	6.290	279 % ▼
Obrigações fiscais	(11.281)	(14.770)	24 % ▼	27.859	140 % ▼
Obrigações com pessoal	2.998	5.871	49 % ▼	4.503	33 % ▼
Obrigações com terceiros	155.052	41.687	272 % ▲	(106.714)	245 % ▼
Provisão para garantias	(4.451)	(3.063)	45 % ▲	(2.666)	67 % ▲
Adiantamentos de clientes	19.785	9.026	119 % ▲	(800)	2.573 % ▼
Outras passivos circulantes e não circulantes	1.569	220	613 % ▲	(1.045)	250 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos Operacionais	(29.545)	(12.182)	143 % ▲	(4.954)	496 % ▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(107.629)	(51.884)	107 % ▲	(19.492)	452 % ▲
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos					
Resgate de aplicações financeiras	(2.044)	(726)	182 % ▲	(15)	13.527 % ▲
Concessões de mútuos a partes relacionadas	-	-		(4.574)	100 % ▼
Recebimentos de mútuos	9.352	(1.634)	672 % ▼	-	
Aquisição de imobilizados	(162)	(68)	138 % ▲	(670)	76 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	(364)	(364)		(5.682)	94 % ▼
Baixa de imobilizados	-	-		6.142	100 % ▼
Aquisição de intangível	8	5	60 % ▲	(44)	118 % ▼
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	6.790	(2.787)	344 % ▼	(4.843)	240 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos	147.319	81.363	81 % ▲	109.073	35 % ▲
Pagamentos de empréstimos	(74.327)	(58.939)	26 % ▲	(86.767)	14 % ▼
Cessão de Recebíveis	14.673	15.966		-	
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	87.665	38.390	128 % ▲	22.306	293 % ▲
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(13.174)	(16.281)	19 % ▼	(2.029)	549 % ▲
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.637	20.637	0 % ▼	23.174	11 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	7.463	4.356	71 % ▲	21.145	65 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(13.174)	(16.281)	19 % ▼	(2.029)	549 % ▲

Comentário do Desempenho

Resultados 3T24



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 3T24 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 3T24



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
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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. O exercício de 2024 vem corroborando com nossas expectativas projetadas para o referido ano, com a equalização do caixa, a retomada das boas margens e boa capacidade de pagamento. Ao longo do exercício de 2024 a Companhia trabalhou firme na repactuação da sua dívida tributária, e vem honrando os compromissos assumidos no fim de 2023, início de 2024.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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 08 de novembro 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 1.4. 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
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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 nove meses findo em 30 de setembro de 2024 estão consistentes com aquelas aplicadas na elaboração das últimas demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2023 e nelas descritas nas Notas Explicativas 2.1, 2.2 e 3.

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

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

1.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 30 de setembro de 2024

1.6.1. A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas a seguir para o atual período, entretanto, não houve impacto relevante nas informações financeiras individuais e consolidadas

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 1º de janeiro de 2024;

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

- 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 1º de janeiro de 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 1º de janeiro de 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 1º de janeiro de 2024.

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

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 1º de janeiro de 2025.

2. Demonstrações contábeis reapresentadas

Em 13 de novembro de 2023 divulgamos as informações intermediárias inerente ao 3º 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 3º trimestre de 2023, contemplando ajustes pertinentes à apropriação societária.

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

Notas Explicativas

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)**

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

- 1- **Orçamentos:** devido à 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 ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

DRE

REAPRESENTAÇÃO DRE						
	Item	Controladora			Consolidada	
		Original	Ajustes 2022	Corrigido	Original	Ajustes 2022
		30/09/2023		30/09/2023	30/09/2023	
Receita operacional líquida	(b)	251	-	251	359.378	(3.923)
Custo dos imóveis vendidos		-	-	-	(253.514)	7.000
Lucro bruto		251	-	251	105.864	3.000
Receitas (despesas) operacionais:						
Despesas com vendas	(g)	-	-	-	(35.179)	
Despesas gerais e administrativas	(f)	-	-	-	(24.331)	
Resultado com equivalência patrimonial		8.296	3.332	11.628	-	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(f)	(1.527)	-	(1.527)	(4.923)	
		6.769	3.332	10.101	(64.433)	
Lucro operacional antes do resultado financeiro:						
		7.020	3.332	10.352	41.431	3.000
Resultado financeiro, líquido:						
Receitas financeiras		1.192	-	1.192	8.530	
Despesas financeiras	(f)	(29)	-	(29)	(13.361)	
		1.163	-	1.163	(4.831)	

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(6.207)	
Correntes e Diferidos	-	-	-	(6.207)	
Lucro líquido do exercício	8.183	3.332	11.515	30.393	3.332

Item	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajustes 2022	Corrigido	Original	Ajustes 2022	Corrigido
	30/09/2023		30/09/2023	30/09/2023		30/09/2023
Receita operacional líquida	(b) 251	-	251	359.378	(3.987)	355.391
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(253.514)	7.319	(246.195)
Lucro bruto	251	-	251	105.864	3.332	109.196
Receitas (despesas) operacionais:						
Despesas com vendas	(g) -	-	-	(35.179)	-	(35.179)
Despesas gerais e administrativas	(f) -	-	-	(24.331)	-	(24.331)
Resultado com equivalência patrimonial	8.296	3.332	11.628	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(f) (1.527)	-	(1.527)	(4.923)	-	(4.923)
	6.769	3.332	10.101	(64.433)	-	(64.433)
Lucro operacional antes do resultado financeiro:						
	7.020	3.332	10.352	41.431	3.332	44.763
Resultado financeiro, líquido:						
Receitas financeiras	1.192	-	1.192	8.530	-	8.530

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Despesas financeiras	(f)	(29)	-	(29)	(13.361)	-	(13.361)
		1.163	-	1.163	(4.831)	-	(4.831)
Imposto de renda e contribuição social		-	-	-	(6.207)	-	(6.207)
Correntes e Diferidos		-	-	-	(6.207)	-	(6.207)
Lucro líquido do exercício		8.183	3.332	11.515	30.393	3.332	33.725
		Controladora			Consolidado		
		Original		Corrigido	Original		Corrigido
	Item	30/09/2023	Ajustes 2022	30/09/2023	30/09/2023	Ajustes 2022	30/09/2023
Receita operacional líquida	(b)	251	-	251	359.378	(3.987)	355.391
Custo dos imóveis vendidos		-	-	-	(253.514)	7.319	(246.195)
Lucro bruto		251	-	251	105.864	3.332	109.196
Receitas (despesas) operacionais:							
Despesas com vendas	(g)	-	-	-	(35.179)	-	(35.179)
Despesas gerais e administrativas	(f)	-	-	-	(24.331)	-	(24.331)
Resultado com equivalência patrimonial		8.296	3.332	11.628	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(f)	(1.527)	-	(1.527)	(4.923)	-	(4.923)
		6.769	3.332	10.101	(64.433)	-	(64.433)
Lucro operacional antes do resultado financeiro:							

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

		7.020	3.332	10.352	41.431	3.332	44.763
Resultado financeiro, líquido:							
Receitas financeiras		1.192	-	1.192	8.530	-	8.530
Despesas financeiras	(f)	(29)	-	(29)	(13.361)	-	(13.361)
		1.163	-	1.163	(4.831)	-	(4.831)
Imposto de renda e contribuição social		-	-	-	(6.207)	-	(6.207)
Correntes e Diferidos		-	-	-	(6.207)	-	(6.207)
Lucro líquido do exercício		8.183	3.332	11.515	30.393	3.332	33.725

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

DVA

[illegible]

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Vendas de mercadorias, produtos e serviços	(b)	661	-	661	374.683	(3.987)	370.696
Insumos adquiridos de terceiros		(2.264)	-	(2.264)	(316.739)	7.319	(309.420)
Custos de produção e vendas		-	-	-	(253.514)	499.709	246.195
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(2.264)	-	(2.264)	(63.225)	-	(63.225)
Valor adicionado bruto		(1.603)	-	(1.603)	57.944	3.332	61.276
Depreciação e amortização		(651)	-	(651)	(1.887)	-	(1.887)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade		(2.254)	-	(2.254)	56.057	3.332	59.389
Valor adicionado recebido em transferência:							
Receitas financeiras	(d)	1.336	-	1.336	8.530	-	8.530
Receita de equivalência patrimonial	(f)	36.925	3.332	40.257	-	-	-
Valor adicionado total a distribuir		36.007	3.332	39.339	64.587	3.332	67.919
Distribuição do valor adicionado:							
Pessoal	(f)	-	-	-	(1.376)	-	(1.376)
Impostos, taxas e contribuições	(f)	(1.042)	-	(1.042)	(19.457)	-	(19.457)
Despesas financeiras	(f)	(4.572)	-	(4.572)	(13.361)	-	(13.361)
Lucros retidos	(d)	(30.393)	(3.332)	(33.725)	(30.393)	(3.332)	(33.725)
Demais Valores adicionados		(36.007)	(3.332)	(39.339)	(64.587)	(3.332)	(67.919)
Receitas:							
		Original		Corrigido	Original		
	Item	30/09/2023	Ajustes 2022	30/09/2023	30/09/2023	Ajustes 2022	

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Vendas de mercadorias, produtos e serviços	(b)	661	(1.731)	(1.070)	374.683	(249.452)
Insumos adquiridos de terceiros		(2.264)	1.524	(740)	(316.739)	202.707
Custos de produção e vendas		-	-	-	(253.514)	169.497
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(2.264)	1.524	(740)	(63.225)	33.210
Valor adicionado bruto		(1.603)	(207)	(1.810)	57.944	(46.745)
Depreciação e amortização		(651)	449	(202)	(1.887)	1.256
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade		(2.254)	242	(2.012)	56.057	(45.489)
Valor adicionado recebido em transferência:						
Receitas financeiras	(d)	1.336	(328)	1.008	8.530	(5.402)
Receita de equivalência patrimonial	(f)	36.925	(23.438)	13.487	-	-
Valor adicionado total a distribuir		36.007	(23.524)	12.483	64.587	(50.891)
Distribuição do valor adicionado:						
Pessoal	(f)	-	-	-	(1.376)	1.956
Impostos, taxas e contribuições	(f)	(1.042)	1.042	-	(19.457)	19.457
Despesas financeiras	(f)	(4.572)	2.858	(1.714)	(13.361)	9.854
Lucros retidos	(d)	(30.393)	19.624	(10.769)	(30.393)	19.624
Demais Valores adicionados		(36.007)	23.524	(12.483)	(64.587)	50.891

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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 nº 2 itens (i) e (ii);
- (c) Impactos na equivalência patrimonial decorrente dos efeitos combinados dos itens mencionados nos itens (i), (ii) e (iii).

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

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa, banco e conta movimento	6.003	2.481	5.411	11.334
Certificados de depósitos bancários	360	4.044	1.989	6.026
Fundos de investimentos - não restritos	63	10.570	64	3.277
	6.426	17.095	7.464	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos	38	2	38	2
Aplicações vinculadas em conta corrente	-	-	10.674	8.666
	38	2	10.712	8.668

O Grupo possui fundos de investimentos, que em 30 de setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Em processo de repasse (a)	-	-	202.277	159.045
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	26.552	15.493	122.942	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	141.779	87.088
Outras contas a receber	-	-	2.884	6
Perda de crédito esperada (d)	(9.854)	(8.642)	(24.724)	(18.413)
Provisão para distratos (e)	-	-	(2.715)	(3.332)
Ajuste a valor presente (f)	-	-	(24.655)	(20.551)
	39.276	29.429	417.789	324.326
Circulante	9.793	15.241	125.556	141.712
Não circulante	29.483	14.188	292.232	182.614

(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.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Receitas a apropriar	-	-	315.140	211.670
Custos a incorrer	-	-	206.643	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Perdas				
Saldos iniciais	(8.642)	(6.372)	(18.413)	(9.153)
Constituição	(1.212)	(2.575)	(13.680)	(9.708)
Reversão	-	305	7.369	448
Saldos finais	(9.854)	(8.642)	(24.724)	(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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
AVP				
Saldos iniciais	-	-	(20.551)	(4.083)
Constituição	-	-	(57.665)	(19.939)
Reversão	-	-	53.561	3.471
Saldos finais	-	-	(24.655)	(20.551)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 5,03% (7,78% em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

- (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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Vencidos	8.940	8.072	23.174	19.358
1 ano	1.503	1.352	79.757	112.190
2 anos	1.249	1.146	61.158	55.799
3 anos	1.062	991	233.369	123.413
4 anos	901	851	49.299	42.974
5 anos	686	708	18.215	14.766
Após 5 anos	1.208	1.647	26.726	27.508
	15.549	14.767	491.698	396.08

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

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. A seguir demonstramos as nossas operações:

Operadora	Data da operação	Valor líquido	Saldos a receber		Passivo de cessão	
			Consolidado			
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	16/04/2024	-	-	-	4.621	-
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	29/05/2024	-	-	-	10.052	-
		-	-	-	14.673	-

6. Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Estoque de terrenos	261.020	94.522	447.602	342.422
Imóveis em construção	-	-	164.297	130.263
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Juros capitalizados	29.968	25.799	36.468	30.608
Adiantamentos a fornecedores	5.989	6.462	22.637	9.424
	297.535	127.126	671.591	482.696
Circulante	158.563	42.323	450.728	244.524
Não Circulante	138.972	84.803	220.863	238.172

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

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	25.799	14.649	30.608	18.467
Capitalização	15.353	28.126	23.936	41.712
Apropriação	(11.184)	(16.976)	(18.076)	(29.571)
	29.968	25.799	36.468	30.608

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo				
Mútuos com SPEs (a)	113.895	105.822	-	-
Mútuos com acionistas (b)	22.621	29.927	22.621	31.973
Notas de débito (serviços compartilhados)	78.865	68.442	-	-
	213.381	204.191	22.621	31.973
Passivo				
Empréstimos de SPEs	166.737	145.436	-	-
	166.737	145.436	-	-

(a) As contas correntes com SPEs são assim demonstradas:

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Ativos		
Mútuos com SPEs (a)		
Inter SPE Jacareí 1 Incorp Ltda	-	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda	27.543	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda	-	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp Ltda	3.733	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp Ltda	1.049	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda	7.149	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	24.460	1.646
Inter SPE Uberaba 9 Incorp Ltda	6.038	-
H.I Holding de Participações S.A	9.562	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	58	1.134
Inter SPE Uberlândia 9 Incorp Ltda	7.450	3.304
inter SPE SJDC 1 Incorp Ltda	1.398	-
Outras SPEs	25.454	51.444
	113.895	105.822
Passivo		
Empréstimos de SPEs		
BCO Serviços Ltda	50.862	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda	4.686	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	5.627	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda	-	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda	4.277	30.894
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda	-	24.233
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda	3.543	6.399
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda	3.890	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	-	4.551
INTER SPE Uberaba 1 Incorp Ltda	50.556	11.898
Outras SPEs	38.556	2.525
	166.737	145.436

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	135.750	110.293	31.973	20.942
Concessões	312.658	443.664	-	11.031
Recebimento de principal	(313.936)	(418.208)	(9.866)	-
Saldos finais	134.471	135.749	22.107	31.973

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2024
Neylson de Oliveira Almeida	11.311	15.986	11.311	15.986
Ednilson de Oliveira Almeida	11.310	15.987	11.310	15.987
Saldos finais	22.621	31.973	22.621	31.973

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.

(a) Remuneração da Administração:

	Controladora e consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Pró-labore (Diretoria e Conselho de Administração)	2.012	7.920
	2.012	7.920

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

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

8. Tributos a Recuperar

A Companhia fez adesão a dois programas do Governo Federal no exercício vigente, a primeira adesão ocorreu em 04/2024 conforme programa Auto Regularize, e a segunda adesão ocorreu em 08/2024 conforme programa Litígio Zero. O impacto positivo foi extremamente relevante para a Companhia, permitindo a contabilização de créditos fiscais no resultado e parcelamento da dívida, o que contribuiu também para fluidez do nosso caixa.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo				
Tributos a recuperar	27.393	-	27.467	-
Impostos retidos a recuperar	2.036	-	2.036	-
	29.429	-	29.774	-

9. 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	
	30/09/2024	31/12/2023
Em construção	10.989	19.270
Terrenos	17.770	28.694
Casas	3.431	3.431
Lojas	36.464	39.048
Outras	4.324	6.545
Total	72.977	96.988

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023, 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
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	96.988	168.657
Ganho líquido de ajuste a valor justo	-	21.246
Alienações no período	(24.375)	(92.915)
Aquisições no período	364	-
Saldos finais	72.977	96.988

10. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo				
Investimento em controladas	363.510	341.743	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	363.519	341.752	14	14
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(117.544)	(97.148)	-	-
	(117.544)	(97.148)	-	-

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2023	Adições	Equivalência patrimonial	Transferência para provisão para perda	Outros	30/09/2024
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	40.861	-	-	(420)	-	40.441
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda.	44.359	-	-	(870)	-	43.489
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	18	-	-	1.616
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda.	7.709	-	-	-	-	7.709
Inter SPE Uberaba 7 Incorp. Ltda.	16.220	-	-	(2.266)	-	13.954
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	7.826	-	-	(544)	-	7.282
Inter SPE SJDC 3 Incorp. Ltda.	11.367	-	-	(385)	-	10.982
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	1.830	-	-	(1.466)	-	364
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda.	22.671	-	-	(1.233)	-	21.438
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda.	11.868	-	-	(1.279)	-	10.589
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	749	-	-	(304)	-	445
HI holding de Participações S.A.	183.891	-	-	(5.170)	-	178.721
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	26.296	15.353	(11.184)	-	-	30.465
Outras SPEs	(35.502)	-	32.662	(1.751)	607	(3.984)
	341.752	15.353	21.496	(15.689)	607	363.519

Provisão para perda em investimentos	31/12/2023	Equivalência patrimonial	30/06/2024
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(1.075)	-	(1.075)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	(13.327)	(734)	(14.061)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda.	(394)	-	(394)
Inter SPE Jacareí 1 Incorp. Ltda.	(1.519)	-	(1.519)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda.	(6.546)	(173)	(6.719)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda.	(5.668)	(28)	(5.696)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda.	(2.557)	-	(2.557)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda.	(3.676)	(43)	(3.719)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	(5.565)	-	(5.565)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	(8.723)	(191)	(8.914)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda.	(7.157)	(46)	(7.203)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda.	(14.927)	(446)	(15.373)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda.	(4.043)	-	(4.043)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	(4.008)	-	(4.008)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	(11.020)	(570)	(11.590)
BCO Serviços	(4.405)	-	(4.405)
Outras SPÊs	(2.538)	(18.166)	(20.704)
	(97.148)	(20.397)	(117.545)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	98.839	37.045	226.971	261.630	325.810	298.675
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	148	245	7.214	2.703	7.362	2.948
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	3.545	2.018	31.894	27.006	35.439	29.024
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	2.818	4.195	43.149	43.699	45.967	47.894
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	130	(660)	754	655	884	(5)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	55	(274)	1.985	1.977	2.040	1.703
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	26.961	23.535	42.890	52.783	69.851	76.318
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	173	215	2.270	2.276	2.443	2.491
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	60	139	1.330	809	1.390	948
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	961	956	1.348	1.667	2.309	2.623
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	2.529	12.575	2.148	2.917	4.677	15.492
Inter SPE Jacareí 1 Incorp.	23.175	22.488	-	-	23.175	22.488
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	19	52	231	218	250	270
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	335	371	414	374	749	745
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	607	1.145	3.436	3.155	4.243	4.300
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	4.267	3.763	13.233	15.228	17.500	18.991
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	1.366	9.769	11.758	12.421	13.124	22.190
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	887	1.140	2.641	2.283	3.528	3.423
Inter SPE Uba 1 Incorp.	278	441	847	502	1.125	943
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp.	12.616	25.553	32.653	20.279	45.269	45.832
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	390	385	386	380	776	765
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	9.501	16.774	30.651	31.374	40.152	48.148
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	749	838	15.455	16.735	16.204	17.573
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp.	9.114	14.486	17.784	18.677	26.898	33.163
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	49.336	20.575	35.154	23.552	84.470	44.127
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	4.574	10.517	15.860	16.157	20.434	26.674
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	5.995	11.457	14.285	13.006	20.280	24.463
Outras SPEs (Controladas)	314.174	163.499	284.202	299.661	598.376	463.160
	573.782	383.242	840.943	872.124	1.414.725	1.255.366

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

Empresas	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	34.026	30.032	34.026	106.683	161.960	126.091
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	662	2.216	662	1.026	(294)	610
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	2.734	4.194	2.734	4.217	20.613	19.361
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	711	3.412	711	52.484	(8.003)	(6.668)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	156	561	156	56	(621)	58
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	57	193	57	1.828	(318)	70
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	16.051	29.998	16.051	21.810	30.044	31.653
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	76	729	76	121	1.641	2.207
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	285	422	285	607	(81)	116
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.340	2.189	1.340	6.565	(6.132)	(5.522)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	3.264	6.399	3.264	6.669	(7.228)	2.831
Inter SPE Jacareí 1 Incorp.	369	246	369	16.467	5.774	5.796
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	487	458	487	2.321	(2.509)	(2.216)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	709	932	709	3.481	(3.669)	(2.959)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	723	1.925	723	6.902	(4.526)	(4.453)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	7.296	8.658	7.296	8.774	1.559	488
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	6.152	8.511	6.152	1.297	3.904	12.989
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	875	2.013	875	9.338	(7.927)	(7.132)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	515	925	515	7.108	(7.090)	(6.788)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp.	7.272	7.839	7.272	30.997	6.996	9.689
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	431	973	431	3.823	(4.030)	(3.188)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	20.027	9.692	20.027	25.750	12.705	1.763
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	6.879	7.807	6.879	7.141	2.625	4.467
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp.	18.827	13.804	18.827	17.799	1.561	533
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	43.628	9.896	43.628	29.857	4.373	1.132
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	18.072	16.325	18.072	3.971	6.378	1.126
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	16.999	14.846	16.999	1.241	8.376	3.360
Outras SPEs (Controladas)	309.682	140.060	309.682	329.200	(3.513)	37.164
	518.305	325.255	518.305	707.533	212.568	222.578

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

Empresas	01/01/2024 a 30/09/2024					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	(Despesas)/ receitas operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro/ (prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	66.948	(38.492)	(987)	(178)	123	27.414
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(409)	-	41	424	27	83
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	(1.502)	-	1.413	284	56	251
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(1.043)	-	22	1.306	57	342
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	799	-	15	174	6	994
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	325	-	(32)	67	3	363
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	3.669	(5.469)	(244)	601	33	(1.410)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(15)	-	(1)	222	7	213
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(22)	-	139	(20)	6	103
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	55	-	34	62	7	158
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	364	(361)	(740)	347	46	(344)
Inter SPE Jacareí 1 Incorp.	-	-	(5)	(27)	-	(32)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(30)	-	123	(4)	2	91
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(8)	-	225	44	8	269
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(627)	-	37	427	39	(124)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	516	-	232	504	94	1.346
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	552	-	564	115	4	1.235
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(397)	-	(31)	754	43	369
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(247)	-	182	147	4	86
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp.	105	-	230	(179)	19	175
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(11)	-	39	196	9	233
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	5.341	(8.414)	(164)	(585)	111	(3.711)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	140	(2)	(633)	(112)	12	(595)
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp.	5.505	(8.678)	(492)	(704)	5	(4.364)
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	49.826	(24.197)	(3.583)	(949)	(358)	20.739
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	2.743	(8.482)	(208)	(315)	(76)	(6.338)
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	5.458	(10.848)	(1.033)	(681)	(124)	(7.228)
Outras SPEs (68 controladas)	167.804	(153.262)	(27.781)	(5.700)	(2.073)	(21.012)
	305.839	(258.205)	(32.638)	(3.780)	(1.910)	9.306

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

Empresas	01/01/2023 a 30/09/2023					
	Receita operacional	Custos	(Despesas)/ receitas operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro/ (prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	28.638	(16.422)	(543)	153	(333)	11.493
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	(418)	-	(466)	269	-	(615)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	(655)	-	(87)	3.076	-	2.334
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	(407)	-	(342)	(380)	-	(1.129)
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda.	(76)	-	(4)	274	-	194
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda.	(16)	-	(6)	27	-	5
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda.	6.394	(6.232)	(203)	(155)	(27)	(223)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	(62)	-	(10)	67	-	(5)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda.	(85)	-	(1)	22	-	(64)
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda.	3.005	(1.911)	(189)	(224)	(37)	644
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda.	5.961	(5.523)	(273)	(372)	(69)	(276)
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda.	-	-	-	(2)	-	(2)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda.	(42)	-	(20)	(30)	-	(92)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda.	(174)	(121)	(2)	(13)	-	(310)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda.	(208)	-	(2)	654	-	444
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda.	(187)	283	(20)	2.565	-	2.641
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda.	4.654	(6.298)	(324)	(105)	(54)	(2.127)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda.	(579)	-	(74)	133	-	(520)
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda.	(72)	-	(11)	14	-	(69)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda.	3.207	(7.591)	(59)	(606)	(26)	(5.075)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda.	24	13	(7)	(73)	-	(43)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	48.905	(28.898)	(3.117)	(448)	(969)	15.473
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(12)	(1.228)	(23)	52	-	(1.211)
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp.	45.533	(32.348)	(3.385)	(587)	(950)	8.263
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	22.223	(15.490)	(1.082)	(210)	(439)	5.002
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	27.758	(19.875)	(1.401)	(486)	(578)	5.418
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	27.215	(19.395)	(1.565)	(239)	(553)	5.463
Outras SPEs (68 controladas)	196.404	(149.201)	(16.623)	(5.096)	(2.725)	22.760
	416.928	(310.237)	(29.839)	(1.720)	(6.760)	68.373

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

11. Imobilizado

Controladora				
Taxa depreciação	Custo	Depreciação	30/09/2024	31/12/2023
			Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	397	(225)	142
Veículos	20,00%	17	(11)	6
Computadores e periféricos	20,00%	1.601	(1.384)	217
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	243	(243)	-
Outros		982	(383)	599
		3.240	(2.276)	964
				1.217
Consolidado				
Taxa depreciação	Custo	Depreciação	30/09/2024	31/12/2023
			Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	403	(255)	147
Veículos	20,00%	77	(70)	7
Salas comerciais	4,00%	8.293	-	8.293
Computadores e periféricos	20,00%	1.604	(1.387)	217
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	7.479	(6.883)	595
Galpões	4,00%	2.765	(312)	2.454
Outros		1.976	(787)	1.194
		22.597	(9.689)	12.908
				13.723

A movimentação pode ser assim demonstrada:

Controladora				
31/12/2023	Adições	Baixas	Depreciação	30/09/2024
Máquinas e equipamentos	189	-	(25)	164
Veículos	10	-	(2)	8
Computadores e periféricos	293	17	(169)	141
Estande de vendas e apartamento decorado	23	2	(2)	23
Outros	702	-	(74)	628
	1.217	19	(270)	964

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Consolidado				30/09/2024
	31/12/2023	Adições	Baixas	Depreciação	
Máquinas e equipamentos	195	-	-	(25)	170
Veículos	25	-	-	(11)	14
Salas comerciais	7.620	-	-	(156)	7.464
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	379	22	-	(169)	232
Estande de vendas e apartamento decorado	282	145	(5)	(394)	28
Galpões	2.540	-	-	(52)	2.488
Outros	2.682	-	-	(169)	2.513
	13.723	167	(5)	(977)	12.908

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
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

12. Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aquisição de terrenos (Landbank)	342.670	190.977	506.241	366.179
Ajuste a valor presente de terrenos	(31.377)	(40.351)	(40.604)	(55.430)
Outras contas a pagar	-	-	291	533
	311.292	150.626	465.929	311.282
Circulante	151.865	15.513	305.762	122.588
Não circulante	159.427	135.112	160.166	188.694

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2024	151.865	15.513	160.166	112.588
2025	102.506	128.568	154.040	144.408
2026	35.029	10.613	120.035	58.437
A partir de 2027	53.270	36.283	72.000	50.746
	342.670	190.977	506.241	366.179

Em 30 de setembro de 2024, R\$ 316.853 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.%.

13. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fornecedores para produção e serviços	1.689	3.859	45.059	40.647
Risco sacado (i)	2.001	21.202	5.519	21.202
	3.690	25.061	50.578	61.849

- (i) As operações com risco sacado são formadas a partir de transações mercantis recorrentes entre a Companhia e seus fornecedores de matéria-prima. Os convênios firmados atendem aos interesses mútuos no que tange à liquidez e capital de giro de cada parte, e são firmados em decorrência de eventuais variações conjunturais no nível da demanda e oferta de matéria-prima. A partir da negociação comercial entre fornecedores e a Companhia, são gerados passivos financeiros que integram programas de captação de recursos por meio de linhas de crédito da Companhia junto a instituições financeiras, o que possibilita aos fornecedores anteciparem recebíveis no curso normal das compras efetuadas pela Companhia, com o custo financeiro médio de 1,64% a.m. em 30 de setembro 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".

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%) indexador	Mínima	Máxima	Controladora		Consolidado	
				30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	169.732	113.937
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	24.585	3.417	57.910	45.491
Conta garantida		12,55	14,03	-	4.714	-	5.600
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	124.212	131.300	124.212	131.300
Custo de captação de debêntures				(4.789)	(5.052)	(4.789)	(5.052)
				144.007	134.379	347.064	291.276
Passivo circulante				53.612	76.212	183.325	152.409
Passivo não circulante				90.395	58.167	163.739	138.867

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	134.378	122.566	291.276	239.988
Captações, líquidas dos custos de captação	42.623	82.791	147.319	215.865
Juros e encargos financeiros	6.281	23.691	11.339	44.772
Amortização de principal	(22.033)	(66.455)	(74.327)	(168.054)
Amortização de juros	(18.244)	(28.214)	(29.545)	(41.294)
Realização de custos de captação	1.002	-	1.002	-
Saldos finais (circulante e não circulante)	144.007	134.378	347.064	291.276

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Período após a data do balanço				
12 meses	53.612	63.719	183.325	145.999
13 a 24 meses	74.659	38.202	148.578	69.584
Após 24 meses	15.736	20.675	15.161	24.405
	144.007	122.596	347.064	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 setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Salários e ordenados a pagar	-	-	1.255	1.040
INSS a recolher	248	512	12.316	11.905
FGTS a recolher	1	1	1.084	463
Provisão de férias	16	15	3.628	3.066
Provisão 13ª	-	-	1.932	-
Outras obrigações trabalhistas	108	519	2.524	3.266
	373	1.047	22.739	19.740

16. Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Retenção de INSS s/notas fiscais	26	34	8.109	4.892
Retenção de ISS s/notas fiscais	10	28	5.339	3.692
RET a recolher	26	426	19.238	52.421
RET diferido	78	326	10.183	12.930
Tributos parcelados	1.592	1.414	27.329	11.292
Outras obrigações fiscais	498	466	7.315	3.569
	2.229	2.694	77.515	88.796
Circulante	1.138	1.719	55.641	80.260
Não circulante	1.092	975	21.874	8.536

17. Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes da incorporação	-	-	32.111	23.551
Adiantamentos de clientes (permuta)	308	308	28.222	16.997
	308	308	60.333	40.548

18. Passivo de cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Cessão da carteira de crédito	-	-	14.673	-
Circulante	-	-	3.944	-
Não circulante	-	-	10.729	-

A Companhia realizou operação de Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na Nota Explicativa nº 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 INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

19. Provisões**a) Para contingências**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Contingências trabalhistas	264	366	275	398
Indenização com terceiros	123	34	2.849	1.444
	387	400	3.124	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	400	492	1.842	1.074
Adições	(97)	(1.662)	1.802	(3.874)
Pagamentos	84	1.570	(521)	4.642
Reversões	-	-	-	-
Saldos finais	387	400	3.124	1.842

Em 30 de setembro de 2024, as contingências com risco possíveis de perda montam em R\$11.052 na controladora e R\$25.382 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Circulante	592	18	8.685	8.509
Não circulante	-	-	5.341	3.851
	592	18	14.026	12.360

A movimentação da provisão para garantias é:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	18	454	12.360	11.077
Adições	646	561	6.117	5.966
Pagamentos	(72)	(997)	(4.451)	(4.682)
Saldos finais	592	18	14.026	12.361

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

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.

20. Patrimônio líquido

Capital social

Em setembro de 2024 a Companhia aumentou seu capital social para R\$200.000 mil, utilizando o sobejo de lucro acumulado. O Capital Social subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2024 é de R\$200.000 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	43.442.675,00	50
Ednilson de Oliveira Almeida	43.442.675,00	50
	86.885.350,00	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.

21. Receita operacional líquida

	Controladora			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Outras receitas i)	8.064	31.986	(251)	(439)
	8.064	31.986	(251)	(439)

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 (reapresentado)	01/01/2023 a 30/09/2023 (reapresentado)
Receitas incorp. venda de imóveis	98.860	247.194	119.047	401.297
Venda de imóveis	51.500	67.500	-	-
Impostos sobre vendas	(5.556)	(11.557)	(2.815)	(8.192)
distratos	(11.461)	(25.765)	(12.961)	(30.601)
Ajuste a valor presente	(6.795)	(4.104)	(1.083)	(4.655)
Provisão para distratos	1.336	617	90	(2.616)
Recuperação de Tributos	20.509	55.500	-	-
Outras receitas	3.792	3.791	1.185	158
	152.18	333.176	103.463	355.3911

- i) No terceiro trimestre de 2024 a Companhia obteve créditos fiscais inerentes ao programa Litígio Zero da Receita Federal que contribuíram de forma positiva no montante de R\$25.733 na Controladora.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

22. Informações por natureza

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

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Material aplicado	(24.934)	(53.365)	(19.011)	(69.290)
Outros custos gerais	(3.138)	(7.081)	(3.514)	(12.728)
Juros capitalizados	(8.364)	(23.936)	(5.906)	(16.909)
Terrenos	(23.510)	(49.656)	(14.851)	(57.665)
Outras despesas gerais	(1.132)	(2.455)	(31)	(183)
Gastos com pessoal	(3.504)	(7.907)	(2.056)	(8.354)
Serviços diversos	(28.988)	(63.014)	(19.978)	(69.694)
Serviços de terceiros	(1.972)	(3.987)	(827)	(2.686)
Viagens e estadas	(23)	(52)	-	-
Seguros gerais	(352)	(764)	(137)	(547)
Serviços de consultoria	(1.741)	(3.478)	(87)	(298)
Garantias	(1.484)	(6.117)	(815)	(4.299)
Locação de equipamentos	(2.053)	(4.220)	(1.071)	(3.542)
	(101.193)	(226.032)	(68.284)	(246.195)

23. Despesas com vendas

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas com vendas				
Comissões	(3.338)	(7.905)	(4.227)	(12.192)
Outras despesas gerais	(1.648)	(4.855)	(957)	(5.706)
Propaganda e publicidade	(913)	(2.478)	(2.071)	(6.440)
Despesas com Stand e decorados	(284)	(871)	(382)	(1.504)
Serviços de consultoria	(447)	(1.384)	(873)	(2.087)
Eventos	(5)	(32)	(82)	(95)
Depreciação e amortização	(127)	(352)	(320)	(921)
Descontos concedidos	(2.747)	(5.825)	(2.027)	(5.196)
Gastos com pessoal	(226)	(721)	12	17
Rateio entre SPEs	-	3.439	(382)	(1.055)
	(9.735)	(20.985)	(11.309)	(35.179)

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

	Controladora			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas gerais e administrativas				
Outras Receitas	(515)	25	(1.527)	(2.857)
Gastos com emissão de dívidas	-	-	-	-
	(515)	25	(1.527)	(2.857)

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	(5.439)	(13.786)	(3.546)	(10.785)
Outras despesas gerais	(1.842)	(7.991)	(4.398)	(7.580)
Serviços de Consultoria	(5)	(5)	(1.921)	(4.915)
Serviços de terceiros	(1.074)	(3.150)	(1.560)	(4.974)
Combustíveis e lubrificantes	(423)	(836)	(66)	(489)
Licenças e direitos de usos	(230)	(846)	(375)	(1.029)
Depreciação e amortização	(191)	(281)	(210)	(628)
Provisão para risco de crédito	(2.417)	(6.311)	-	-
Seguros diversos	(67)	(293)	(647)	(1.512)
Rateio entre SPEs	(18)	(3.504)	-	-
Outras Receitas	-	-	2.841	3.006
Gastos com emissão de dívidas	(563)	(404)	(116)	(348)
	(12.270)	(37.407)	(9.998)	(29.254)

25. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita sobre aplicação financeira	56	284	-	744
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	(1.905)	1.597	620	-
Receita financeira sobre vendas	-	1	-	571
Descontos obtidos	4	9	561	-
Outras receitas financeiras	772	2.312	11	21
Receitas financeiras	(1.073)	4.202	1.192	1.336
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.113)	(4.728)	262	(2.877)
Juros e multas diversas	(184)	(1.230)	(98)	(426)
Despesas bancárias	(38)	(169)	(193)	(586)
Outras despesas financeiras	(75)	(560)	-	(683)
Despesas financeiras	(1.409)	(6.687)	(29)	(4.572)
Resultado financeiro líquido	(2.482)	(2.485)	1.163	(3.236)

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita sobre aplicação financeira	71	336	337	1.349
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	(492)	6.491	-	-
Receita financeira sobre vendas	7	52	-	-
Descontos obtidos	(431)	533	4.864	6.755
Outras receitas financeiras	1.920	5.691	53	426
Receitas financeiras	1.075	13.103	5.254	8.530
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(6.636)	(13.834)	32	(5.130)
Juros e multas diversas	(1.141)	(3.991)	(4.381)	(4.891)
Despesas bancárias	(335)	(1.131)	(505)	(1.600)
Outras despesas financeiras	(80)	(584)	(692)	(1.739)
Despesas financeiras	(8.193)	(19.540)	(5.546)	(13.361)
Resultado financeiro líquido	(7.118)	(6.437)	(292)	(4.831)

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

26. 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			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	19.166	38.829	11.515	33.725
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.516)	(13.202)	(3.915)	(11.467)
Calculado à alíquota nominal				
Ajustes à despesa nominal				
Resultado de equivalência patrimonial	4.794	3.163	3.954	13.687
Prejuízo fiscal de exercícios Anteriores		-	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	3.877	8.804	-	-
Outras exclusões (adições), líquidas	1.722	10.039	(39)	(2.220)
Corrente e diferido	<u>3.877</u>	<u>8.804</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	21.869	42.315	13.580	39.932
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.435)	(14.387)	(4.617)	(13.577)
Calculado à alíquota nominal				
Ajustes à despesa nominal				
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-
Prejuízo fiscal de exercícios Anteriores	-	-	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	1.174	5.318	(350)	(6.207)
Outras exclusões (adições), líquidas	7.435	14.387	2.902	13.577
Corrente e diferido	<u>1.174</u>	<u>5.318</u>	<u>(2.065)</u>	<u>(6.207)</u>

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

30/09/2024							
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	6.426	-	6.426	20.637	2.053	22.690
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	38	38	-	10.712	10.712
Clientes por incorporação de imóveis		39.276	-	39.276	417.789	-	417.789
Valores a receber de partes relacionadas		213.381	-	213.381	22.621	-	22.621
Passivos							
Fornecedores		3.690	-	3.690	50.578	-	50.578
Obrigações com terceiros		311.292	-	311.292	465.929	-	465.929
Empréstimos, financiamentos e debêntures		144.007	-	144.007	347.064	-	347.064
Obrigações com partes relacionadas		166.737	-	166.737	-	-	-
-							
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
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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:

26.1. 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 30 de setembro de 2024, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme demonstrado:

	Indexador	Risco	Consolidado 30/09/2024
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	18.176
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	78.776
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	44.165
Fornecedores	IPCA	Alta do IPCA	5.519
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	77.515
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	161.776
Cessão de créditos	IPCA	Alta do IPCA	14.673
Exposição líquida			400.600

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30/09/2024	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável	Cenário +25%	Cenário +50%
18.176	239.291	257.467	273.327	281.257	289.187	297.117	305.047
78.776	20.192	98.968	101.076	102.130	103.184	104.238	105.292
44.165	-	44.165	44.907	45.278	45.649	46.020	46.391
141.118	259.483	400.600	419.310	428.665	438.020	447.375	456.730

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 30 de setembro 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%	6,16%	9,24%	12,32%	15,40%	18,48%
IPCA	4,26%	4,26%	2,13%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%
INCC	3,36%	3,36%	1,68%	2,52%	3,36%	4,20%	5,04%

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

26.2. Risco de crédito

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

O risco de crédito é administrado da seguinte forma:

1. Instituições financeiras: relacionamento somente com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito;
2. Contas a receber: normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis em fase de obra, sem garantias após entrega das chaves, e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.2.15 das demonstrações contábeis findas em 30 de setembro de 2024.

26.3. 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 nº 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.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Os vencimentos dos instrumentos financeiros estão demonstrados a seguir:

	Consolidado					
	Até 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 3 anos	Entre 3 e 4 anos	Entre 4 e 5 anos	Após 5 anos
Caixa e equivalentes de caixa	7.464	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	10.712	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	102.931	61.158	233.369	49.299	18.215	26.726
Mútuos com acionistas	22.621	-	-	-	-	-
Outros ativos	204	-	-	-	-	-
Fornecedores	(50.578)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-
Operações de risco sacado	(5.519)	-	-	-	-	-
Obrigações com terceiros (compra de terrenos)	(305.762)	(154.040)	(120.035)	(72.000)	-	-
Efeito líquido	(217.927)	(92.882)	113.334	(22.701)	18.215	26.726

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.

27. Lucro líquido por ação

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	23.043	47.633	11.515	33.725
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído	0,27	0,55	0,13	0,39

Em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

28. Informações por segmento

	30/09/2024			31/12/2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Ativo						
Caixa, equivalente de caixa e TVM	17.735	441	18.176	29.269	37	29.305
Clientes	253.445	151.969	437.535	241.242	105.056	346.298
Estoques	669.814	1.777	671.591	482.490	206	482.696
Propriedades para Investimento	3	72.974	72.977	2.225	94.763	96.988
Outros ativos	-	98.649	63.654	(83.582)	119.116	35.533
Total do ativo	940.997	325.811	1.266.808	671.643	319.177	990.821
Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	327.364	19.700	347.064	272.125	19.151	291.276
Obrigações com terceiros	378.224	87.705	465.929	208.738	92.543	301.282
Obrigações fiscais e trabalhistas	90.129	10.125	100.253	101.194	7.342	108.536
Adiantamento de clientes	59.538	795	60.333	40.548	-	40.548
Cessão da Carteira	14.673	-	14.673	-	-	-
Fornecedores	38.148	12.430	50.578	49.358	12.491	61.849
Provisões	17.150	-	17.150	14.202	-	14.202
Outros passivos	15.771	195.057	207.954	(14.524)	187.651	173.127
Total do passivo	940.997	325.811	1.266.808	671.643	319.177	990.821

Notas ExplicativasINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	01/07/2024 a 30/09/2023			01/07/2024 a 30/09/2024		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita operacional líquida	104.157	50.329	154.486	86.378	17.085	103.463
Custo dos imóveis vendidos	(73.658)	(27.535)	(101.193)	(59.755)	(8.529)	(68.284)
Lucro bruto	30.499	22.794	53.293	26.623	8.556	35.179
	(9.569)	(166)	(9.735)	(11.072)	(237)	(11.309)
Despesas com vendas	(11.617)	(653)	(12.270)	(9.689)	(309)	(9.998)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	9.313	21.975	31.288	5.862	8.010	13.872
Resultado operacional antes do resultado financeiro	(7.074)	(44)	(7.118)	(264)	(28)	(292)
	2.239	21.931	24.170	5.598	7.982	13.580
Resultado financeiro	(1.440)	313	(1.127)	(1.435)	(630)	(2.065)
	799	22.244	23.043	4.163	7.352	11.515
Resultado antes do IR/CSLL	104.157	50.329	154.486	86.378	17.085	103.463
	(73.658)	(27.535)	(101.193)	(59.755)	(8.529)	-68.284
Imposto de Renda e Contribuição Social	30.499	22.794	53.293	26.623	8.556	35.179
	(9.569)	(166)	(9.735)	(11.072)	(237)	(11.309)
Resultado líquido	(11.617)	(653)	(12.270)	(9.689)	(309)	(9.998)

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

	01/01/2024 a 30/09/2024			01/01/2023 a 30/09/2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita operacional líquida	268.470	67.007	335.477	326.398	28.993	355.391
Custo dos imóveis vendidos	(187.540)	(38.492)	(226.032)	(229.812)	(16.383)	-246.195
Lucro bruto	80.930	28.515	109.445	96.586	12.610	109.196
	(20.730)	(255)	(20.985)	(34.828)	(351)	-35.179
Despesas com vendas	(36.348)	(1.059)	(37.407)	(31.810)	2.556	-29.254
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23.852	27.201	51.053	29.948	14.815	44.763
Resultado operacional antes do resultado financeiro	(6.339)	(98)	(6.437)	(4.814)	(17)	-4.831
	17.513	27.103	44.616	25.134	14.798	39.932
Resultado financeiro	2.706	311	3.017	(5.478)	(729)	-6.207
	20.219	27.414	47.633	19.656	14.069	33.725
Resultado antes do IR/CSLL	268.470	67.007	335.477	326.398	28.993	355.391
	(187.540)	(38.492)	(226.032)	(229.812)	(16.383)	-246.195
Imposto de Renda e Contribuição Social	80.930	28.515	109.445	96.586	12.610	109.196
	(20.730)	(255)	(20.985)	(34.828)	(351)	-35.179
Resultado líquido	(36.348)	(1.059)	(37.407)	(31.810)	2.556	-29.254

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.

Notas Explicativas INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

29. Empreendimentos em construção

	30/09/2024	30/09/2023
Empreendimentos em construção - informações mínimas		
(I) receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(A) receita de vendas contratadas	973.866	828.738
(B) receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	729.918	752.466
Distratos - receitas estornadas	(71.192)	(72.886)
(B) total	658.140	679.580
Receita de vendas a apropriar (a - b)	315.140	149.158
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(A) custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	696.859	558.097
Custo incorrido líquido		
(B) custos de construção incorridos	477.216	490.383
Total	477.216	490.383
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	219.643	67.714
Drive ci / co (sem encargos financeiros)	68%	87%
Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(A) custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	432.880	307.685
Custo incorrido líquido		
(B) custos de construção incorridos	121.624	80.952
Total	121.624	80.952
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	121.624	80.952

30. 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
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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 setembro de 2024.

Juiz de Fora, 07 de novembro de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(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 08 de novembro de 2024, relativo às informações contábeis referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024.

Juiz de Fora, 07 de novembro 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
Diretores e Conselheiros 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), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado, em 30 de setembro de 2024, e as respectivas demonstrações intermediárias individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis matérias e outras informações elucidativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de 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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e o IAS 34 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas 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 a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa 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 setembro 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 13 de novembro 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 maneira 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) individual e consolidado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria 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 (ITR), com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas Demonstrações do Valor Adicionado individual e consolidado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Juiz de Fora, 08 de novembro 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

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 setembro de 2024.

Juiz de Fora, 08 de novembro de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / 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 08 de novembro de 2024, relativo às informações contábeis referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024.

Juiz de Fora, 08 de novembro de 2024.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente