

# Relatório de resultados

## 1T24

**INC**  
EMPREENDIMENTOS

  
FELICITA  
LAD LINDA

**Juiz de Fora, 15 de maio de 2024** – A INTER Construtora e Incorporadora S.A. (B3: BOVESPA MAIS – INNT3), que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte, com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Minha Casa Minha Vida), bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), divulga hoje seus resultados do 1T24. As informações financeiras intermediárias são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pela International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e com todos os pronunciamentos emitidos.

## Nosso DNA

### MISSÃO

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

### VISÃO

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

### VALORES

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



## Mensagem da Administração

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

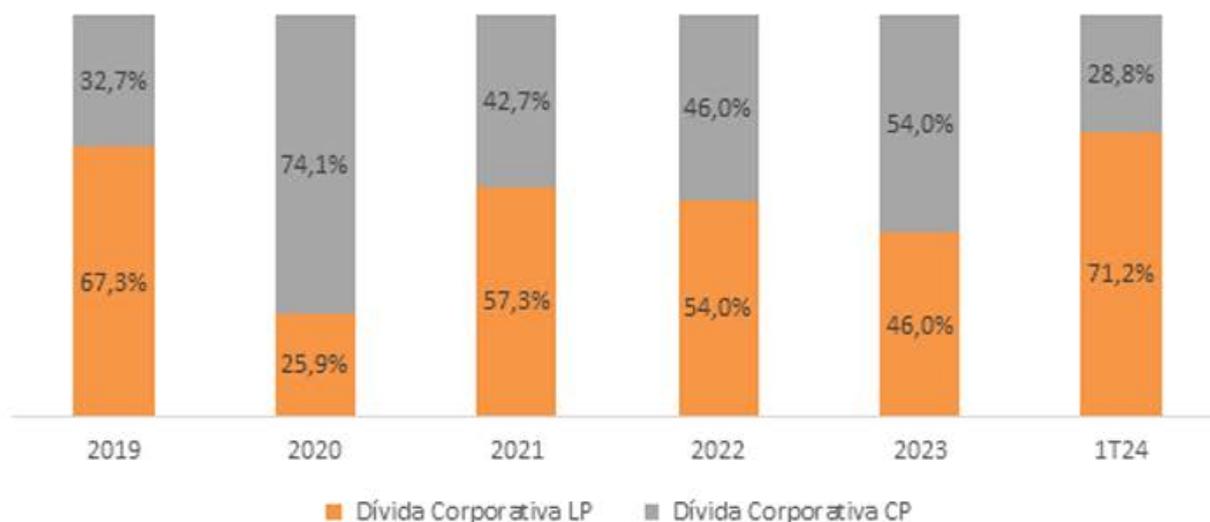
Visando uma estrutura de capital mais confortável para 2024, a Companhia trabalhou firme no reperfilamento da dívida corporativa de curto prazo, tendo êxito em todos os seus pleitos. Também trabalhamos firme com o planejamento tributário, tendo ganhos sobre o saldo devedor da dívida em, aproximadamente,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

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

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

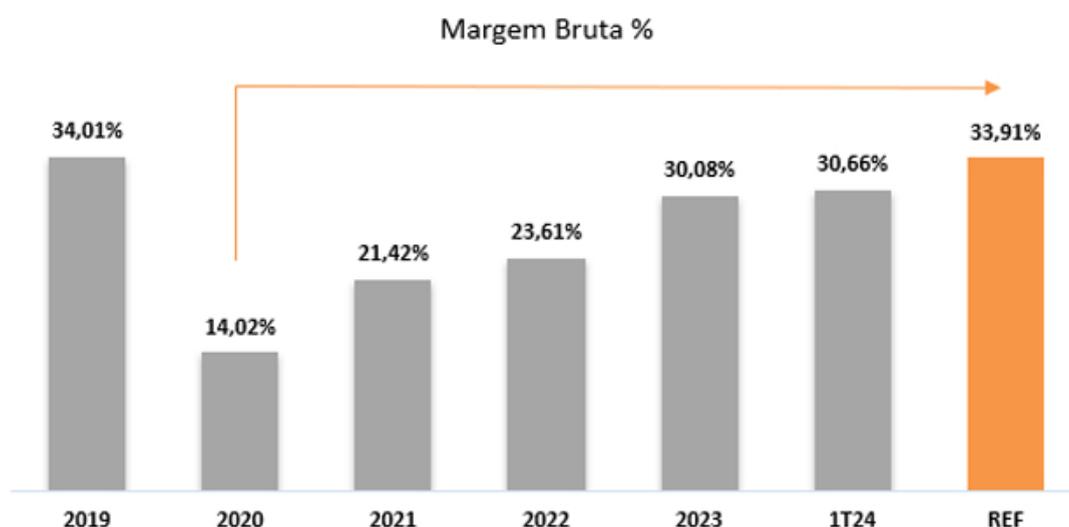
Por fim, desde de 2020, ano em que a pandemia nos fez atravessar uma grande crise, a empresa trabalha para equalizar sua Estrutura de Capital. Os desafios operacionais foram grandes, porém, as características do endividamento atual já estão mais adequadas às projeções de desempenho da mesma.

Endividamento Corporativo CP x LP



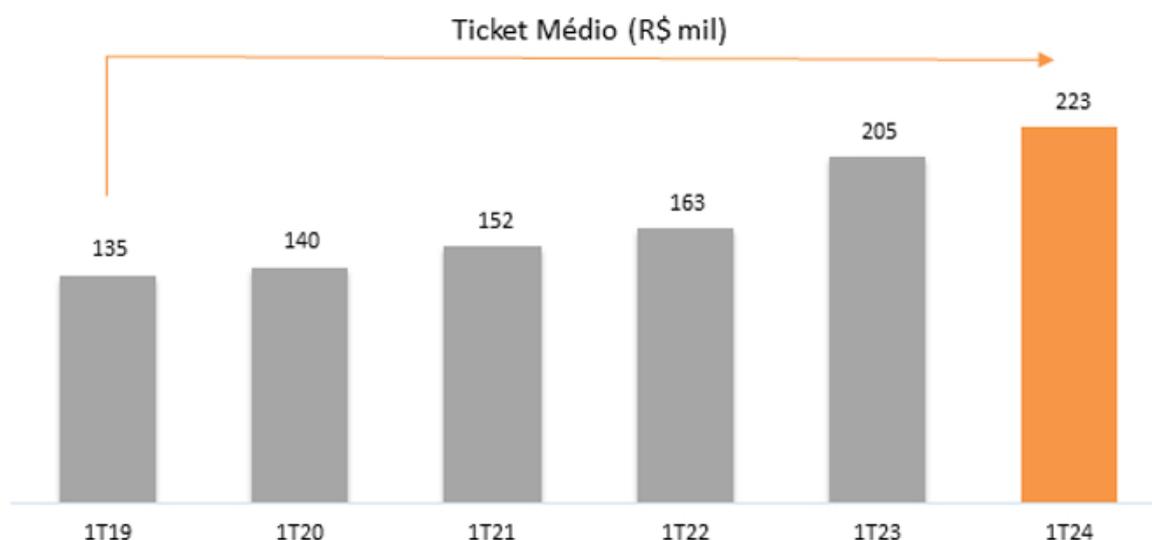
O planejamento tributário revela ser outra vertente que promete impactar positivamente nas nossas margens e no nosso caixa para os próximos exercícios. Conforme Instrução Normativa 2.179 da Receita Federal, algumas vendas já realizadas, bem como as novas Receitas projetadas pela Companhia, poderão ser tributadas a 1% (RET), uma vez que, anteriormente, a previsão tributária era de 4% para todas essas vendas. Acreditamos que em alguns empreendimentos possamos ter um ganho de até 2% sobre o resultado líquido dos mesmos.

Paralelo ao trabalho de reestruturação de balanço destacado acima, a Cia voltou a apresentar, operacionalmente, margens compatíveis com seu Business e com o Mercado de forma geral. Destaca-se o crescimento de nossa Margem Bruta comparando-a aos anos anteriores, com o percentual acima de 30% desde 1T23. Este resultado é fruto de nosso planejamento estratégico pautado no aumento progressivo de tickets médios, da revitalização da carteira de produtos e de terrenos, bem como na regionalização de nossa operação, visando diluição dos gastos fixos.



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

Outro ponto importante a se ressaltar é a performance comercial da Cia no últimos anos. Os tickets médios cresceram em 65% se comparados aos últimos 5 anos de operação. Além disso, nos tornamos mais eficientes. Exemplo disso é a redução de nossas despesas comerciais e do número de distratos apresentados no 1T24. Tornamo-nos mais assertivos em nossas análises de crédito, mais eficientes nos gastos com mídia de marketing e realizamos grande investimento nas nossas plataformas digitais de vendas.



## Custo do Imóvel e Margem Bruta

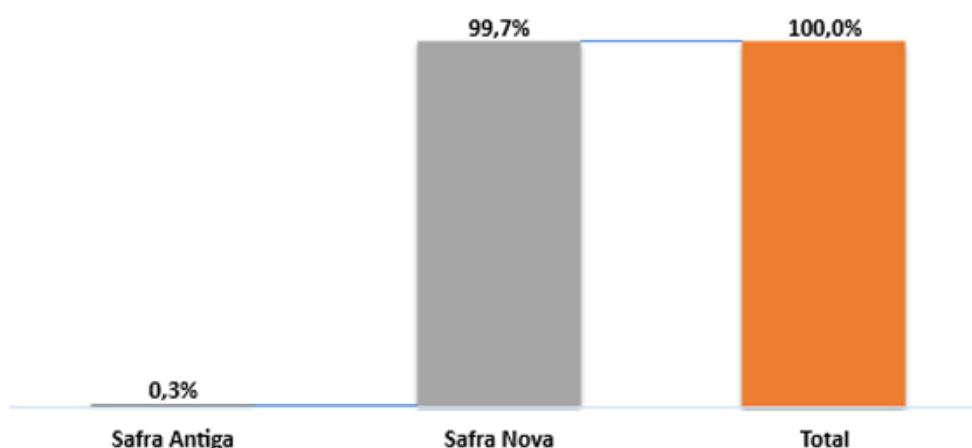
O impacto dos produtos antigos vem sendo mitigado com o passar do tempo. Hoje, a representatividade dessa margem negativa no resultado da Companhia neste trimestre é de menos de 1% do custo da Cia, a menor se comparado ao último triênio. Nossa expectativa é de que, ainda em 2024, os impactos negativos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

A safra antiga de empreendimentos da Cia, hoje em fase final de construção, reportou, ao longo dos últimos anos, margens brutas muito aquém do esperado. Exemplo dos exercícios de 2020, 2021 e 2022, cujo principal ofensor foi o custo. Entretanto, a safra nova tem demonstrado alta performance operacional, com margens brutas acima de 30%.

## Estoque

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

ESTOQUE SAFRA ANTIGA X ESTOQUE SAFRA NOVA



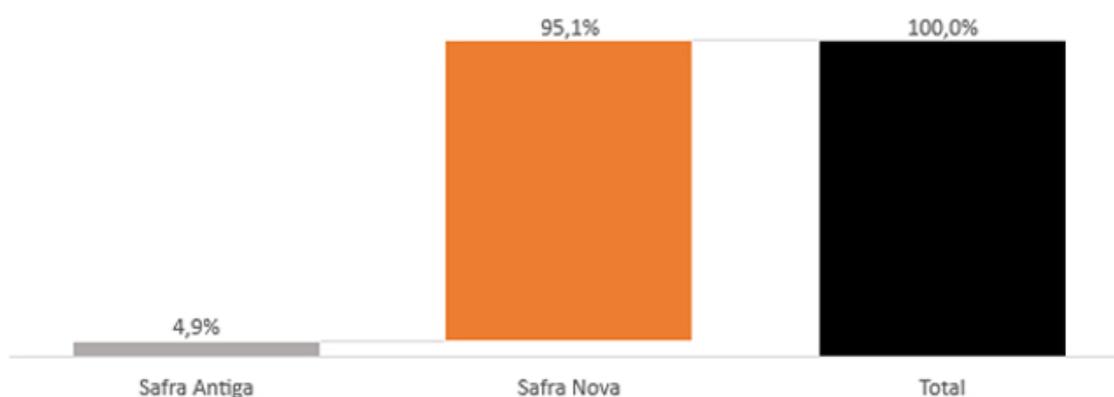
No 1T24, apresentamos 2.182 unidades em estoque, número 97% maior em relação ao 1T23, com ticket médio praticado de R\$223 mil - valor 9% a mais em relação ao mesmo período de 2023. Importante ressaltar, mais uma vez, que o aumento do estoque se deu em virtude de nossa estratégia já citada anteriormente: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

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

## Receitas a Apropriar - REF

O 1T24 confirmou o nosso entendimento de que a REF (Receita de Exercícios Futuros) da Companhia está cada vez menos comprometida pela safra antiga. A representatividade que comprometerá nossos resultados futuros está próxima de 4,9% sobre a REF total, o que vem contribuindo de forma significativa para melhoria de nossas margens. Há incremento contínuo na nossa esteira de novos produtos, o que já está refletindo positivamente em nossas projeções de resultados. A expectativa por margens melhores fica evidente quando comparamos as REFs dos empreendimentos antigos e dos novos de nosso backlog atual.

### REF SAFRA ANTIGA x REF SAFRA NOVA



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

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

## Lançamentos

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

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

A redução do ticket médio lançada em 2024, se comparada ao 4T23, deve-se, exclusivamente, ao fato de que tal empreendimento lançado pertence a um novo leque de produtos desenvolvidos pela Cia que são destinados a um público novo e com renda inferior aos lançados nos últimos 4 anos, que possuem baixo custo e uma rentabilidade projetada que supera, inclusive, a dos empreendimentos atualmente em construção da nova safra da Cia citada durante todo o relatório.



## Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

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

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

## Receita Operacional

No 1T24, tivemos uma queda do ROL em comparação ao 1T23 de 23%. Todavia, a redução está diretamente relacionada ao aumento da REF no mesmo período. Tal evento, como já mencionado, deve-se ao tempo necessário da maturação do ciclo da Incorporação (venda, contratação de financiamento e execução de obra) dos empreendimentos lançados ao final de 2023. Mas já no 2T24, tivemos um número elevado de contratação de novos financiamentos junto à Caixa Econômica Federal. Destes empreendimentos, já foram 1.150 unidades - cerca de 250M de VGV - e consequente início de obras. Tal combinação remete-se à expectativa de aumento do ROL no decorrer do exercício de 2024, com boas possibilidades de ser a melhor receita operacional da Companhia da história, conforme nosso planejamento.

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

## EBITDA Ajustado

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

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

\*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

## Lucro Líquido

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

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

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

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

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

## Unidades contratadas, repassadas e entregues

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

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

## Carteira de recebíveis

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

O quadro comparativo demonstra que os níveis de inadimplência estão em queda histórica, fruto da melhoria contínua na gestão, nas análises de risco/crédito da Cia e de nossa política humanizada de cobrança, que leva até nosso cliente uma experiência pessoal, personalizada e próxima fisicamente do mesmo.

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

## Landbank

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

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

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

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

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

## Mercado de Atuação

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

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

# Resultados Financeiros



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

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

# Demonstração do Resultado

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

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

## 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 primeiro trimestre de 2024, serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis, tais como quantitativos e valores de lançamentos, vendas contratadas, valores do Programa Minha Casa, Minha Vida, estoque a valor de mercado, banco de terrenos, resultado a apropriar, consumo de caixa e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

## Avisos

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

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

## Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VGV** - Valor Geral de Vendas.

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

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

## Resultados 1T24

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





**meuinc**.com.br

**INC**  
EMPREENDIMENTOS