

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente
em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253BL-062-PB

Índice

	Página
Mensagem da administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	25
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	31
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	38
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	78
Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente	79

Relatório de resultados 2024

INC
EMPREENDEIMENTOS

FELICITA
S.A. S.A.

Juiz de Fora 24 de março de 2025 – 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), divulga hoje seus resultados de 2024.

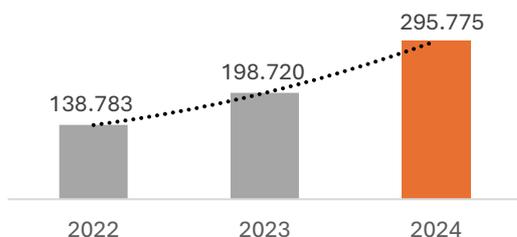
As informações financeiras intermediárias são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pela International Accounting 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

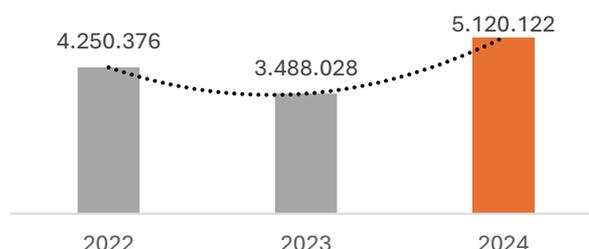


Pontos de Destaque 2024

Aumento da REF

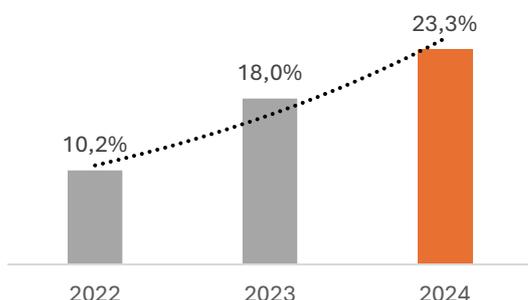


Recorde de VGV Landbank

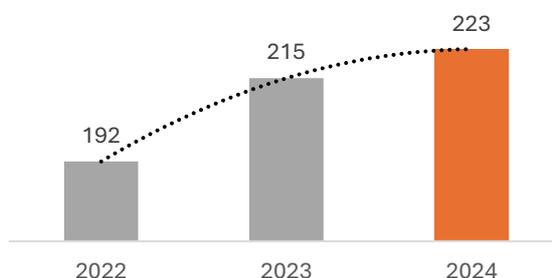


Aumento do EBITDA

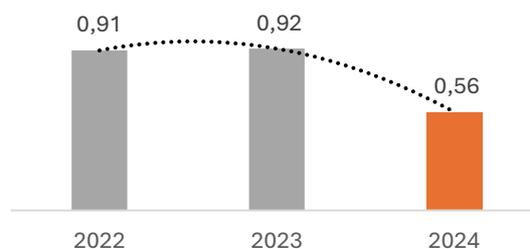
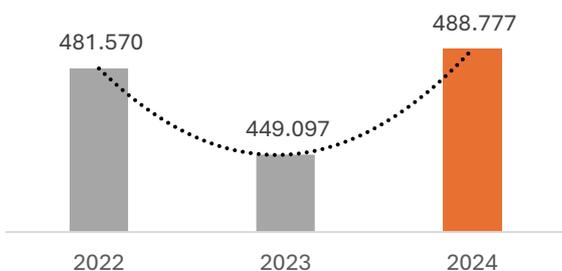
Ajustado*



Aumento do Ticket Médio



Retorno do Volume de Vendas Diminuição da Dívida Líquida



Mensagem da Administração

O ano de 2024 marca o fim de um ciclo desafiador para o nosso setor, encerrando os impactos negativos que a pandemia gerou ao longo dos últimos anos. Os números refletem que a companhia está no caminho certo, deixando para trás os desafios dos empreendimentos antigos e os estouros de custos. Agora, seguimos firmes na direção de resultados cada vez mais positivos.

As perspectivas para 2025 são promissoras. Enxergamos um cenário repleto de oportunidades, especialmente com as recentes melhorias no programa Minha Casa Minha Vida, que ampliam significativamente seu potencial de resultado.

Em 2024, tivemos um crescimento expressivo em Resultado de Exercícios Futuros (REF), com alta de quase 30%, mesmo sem um avanço significativo no percentual de obra concluída (POC) em relação a 2023. Além disso, a companhia recuperou suas margens, registrando uma margem bruta acima de 30% e margem líquida em dois dígitos, demonstrando ganhos operacionais importantes. Outro destaque foi o aumento do EBITDA e do nosso ticket médio de venda, o que evidencia que estamos realizando vendas saudáveis, fortalecendo nossa margem e gerando resultados que contribuem para a desalavancagem da companhia.

A redução da dívida líquida também foi um fator fundamental para tornar nosso balanço mais sólido, refletindo maior eficiência nos controles, na gestão operacional e na disciplina financeira.

A participação da Caixa Econômica Federal foi determinante para o sucesso da companhia em 2024. O aumento dos limites de crédito e a contratação de novos empreendimentos foram decisivos para eliminar os hiatos que afetavam nossos números financeiros. Com isso, conseguimos melhorar nossa previsibilidade e fortalecer nossa estrutura de capital.

Com um ano de 2024 marcado por uma gestão mais eficiente e sem queima relevante de caixa, projetamos um 2025 ainda mais sólido. Se mantivermos o ritmo de contratações, lançamentos e excelência operacional, temos a convicção de que será um ano de forte geração de caixa e de crescimento sustentável para a companhia.

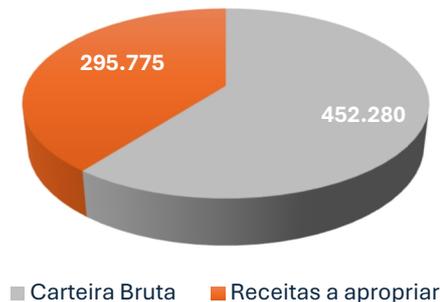
Carteira de recebíveis

O crescimento da carteira de recebíveis em 2024 está diretamente relacionado ao volume de vendas e ao fluxo de contratações da CEF. Durante o ano, a Companhia registrou uma alta performance comercial.

Abaixo apresentamos nosso controle gerencial e financeiro da carteira. Trata-se dos recebíveis sob efeito do POC, considerando a carteira financiada em instituição financeira que chamamos de Associativo, bem como nossa carteira de financiamento próprio denominada de Pró-Soluto.

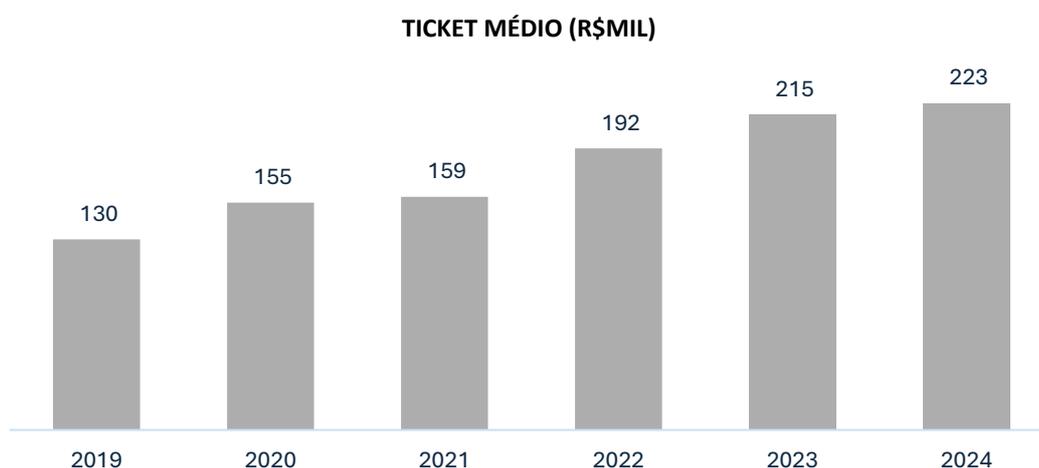
	2024	2023
Carteira INC s/ Provisões	452.280	366.622
Carteira Inc Pré Chaves	367.189	271.470
Carteira Inc Pós Chaves	85.091	95.152

Contas a Receber + REF - R\$748.055



Vendas brutas, distratos e vendas líquidas

Em 2024, o ticket médio das unidades comercializadas pela companhia se manteve conforme nossas expectativas, com um aumento de 4% quando comparado a 2023.



Em R\$ mil	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Vendas brutas (em R\$ mil)	167.743	121.288	38 % ▲	144.059	16 % ▲	488.777	449.097	9 % ▲
Distratos	(11.727)	(16.137)	27 % ▼	10.046	217 % ▼	(48.294)	17.620	174 % ▲
Vendas líquidas (em R\$ mil)	156.016	105.151	48 % ▲	134.013	16 % ▲	440.483	411.384	7 % ▲
Unidades vendidas	718	462	55 % ▲	597	20 % ▲	1.973	1.913	3 % ▲
Ticket médio (em R\$)	217.293	227.601	5 % ▼	215.658	1 % ▲	223.255	215.658	4 % ▲
Estoque	3.577	2.141	67 % ▲	2.444	46 % ▲	3.577	2.444	46 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)*	16,7%	17,7%	1,0 p.p. ▼	19,6%	2,9 p.p. ▼	35,5%	43,9%	19 % ▼

Receitas a apropriar – REF

O maior volume de unidades contratadas e repassadas acarretou em crescimento de REF da companhia no final de 2024 com aumento de 49% quando comparado a 2023, garantindo assim o aumento da receita operacional nos trimestres futuros.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Variação 4T24 x 3T24	4T23	Variação 3T24 x 3T23	2024	2023	Variação 2024 x 2023
Receitas a apropriar (R\$ mil)	295.775	315.860	6,4 % ▼	198.720	49 % ▲	295.775	198.720	49%
Margem Resultados a Apropriar (%)	39,9%	34,6%	5,3 p.p. ▲	39,3%	0,6 p.p. ▲	39,9%	39,3%	0,6 p.p. ▲

Em 2024, a Companhia Contratou 2723 unidades, um aumento de 66% em relação a 2023, condizente com a esteira de contratação dos nossos empreendimentos.

Em R\$ mil	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Unidades contratadas	602	758	21 % ▼	1.003	40 % ▼	2.723	1.643	66 % ▲
VGV contratado	158.167	202.052	22 % ▼	318.122	50 % ▼	673.692	492.326	37 % ▲
Unidades repassadas	479	529	9 % ▼	214	124 % ▲	1.895	1.207	57 % ▲
VGV repassado	96.472	98.010	2 % ▼	53.966	79 % ▲	349.533	222.407	57 % ▲
Unidades entregues	2	-		344	99 % ▼	842	1.744	52 % ▼

Landbank

O Landbank da Companhia ao final de 2024 é na ordem de R\$ 5,1 bilhões de reais, com um aumento significativo quando comparado a 2023, aumento de 47% na comparação dos dois períodos.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Número de empreendimentos	51	52	2 % ▼	44	16 % ▲	51	44	16 % ▲
Landbank (em R\$ mil)	5.120.122	5.181.636	1 % ▼	3.488.028	47 % ▲	5.120.122	3.488.028	47 % ▲
Unidades	24.579	24.825	1 % ▼	17.845	38 % ▲	24.579	17.845	38 % ▲
Unidades por projeto	482	477	1 % ▲	406	19 % ▲	482	406	19 % ▲
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	79,6%	82,2%	3 % ▼	71,4%	8 % ▲	79,6%	71,4%	8 % ▲
Permuta unidades	20,4%	17,8%	14 % ▲	28,6%	8 % ▼	20,4%	28,6%	8 % ▼

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



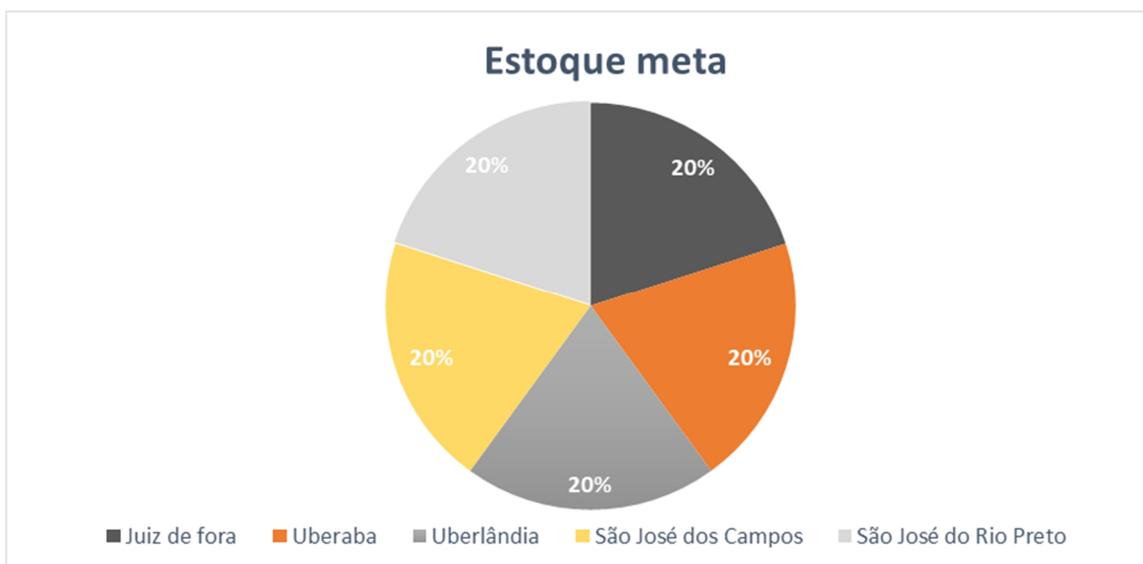
Estoque

Ao final de 2024, a companhia registrou um total de 3.577 unidades em estoque, representando um aumento de 46% em relação ao exercício encerrado em 2023 e um aumento de 67% comparado ao trimestre anterior. Esse aumento reforça nosso planejamento estratégico de 2025, com ótimas perspectivas comerciais.

Hoje o ticket médio praticado é R\$223, com aumento de 4% em relação ao mesmo período de 2023.

	4T24	3T24	Var. 4T24 x3 2T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Variação 2024 x 2023
VGV estoque (R\$ mil)	777.257	487.294	60 % ▲	558.295	39 % ▲	798.585	525.644	52 % ▲
Número de unidades	3.577	2.141	67 % ▲	2.444	46 % ▲	3.577	2.444	46 % ▲
Ticket médio R\$	217.293	227.601	5 % ▼	228.435	5 % ▼	223.255	215.075	4 % ▲

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:



Lançamentos

Em 2024, a Companhia lançou um total de 3.106 unidades, com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$761 milhões, em linha com sua estratégia de renovação de portfólio para o ano. Essa iniciativa visa manter a oferta de produtos alinhados à demanda do mercado e fortalecer a posição da empresa no setor.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Variação 4T24 x 3T24	4T23	Variação 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Número de empreendimentos	1	1		5	80% ▼	8	9	11% ▼
VGV Lançado (R\$ mil)	159.525	74.978	113% ▲	204.070	22% ▼	763.141	1.001.460	24% ▼
Unidades lançadas	618	394	57% ▲	889	30% ▼	3.106	4.384	29% ▼
Ticket médio (em R\$)	258.131	190.300	36% ▲	229.550	12% ▲	245.699	228.435	8% ▲

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.



Unique Palestra – São José do Rio Preto

Receita Operacional

No 4T24, a companhia teve um aumento de 126% em comparação ao 3T24, e uma redução de 5% quando comparado o exercício de 2024 com o exercício findo em 2023.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receitas Incopor. Venda de Imóveis	183.727	101.735	81 % ▲	141.891	29 % ▲	431.371	547.189	21 % ▼
Outras Receitas	42.117	1.641	2.467 % ▲	-		70.694	-	
Impostos sobre vendas	(8.698)	(1.228)	608 % ▲	(1.295)	572 % ▲	8.127	(9.487)	186 % ▼
Distratos	(15.784)	(11.461)	38 % ▲	(12.264)	29 % ▲	(41.549)	(42.865)	3 % ▼
Ajuste a valor presente	(5.568)	(4.323)	29 % ▲	(1.299)	329 % ▲	(4.755)	(5.954)	20 % ▼
Provisão Para Distratos	(2.402)	1.336	280 % ▼	(440)	446 % ▲	(1.785)	(3.056)	42 % ▼
Receita Operacional Líquida	193.392	87.700	121 % ▲	126.593	53 % ▲	462.103	485.827	5 % ▼

EBITDA Ajustado

Em 2024, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 108 milhões, representando um crescimento de 24% em relação ao exercício de 2023. Esse resultado reflete a eficiência operacional da Companhia e a evolução contínua de sua estratégia de negócios.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 12M24 x 12M23
Lucro Líquido	53.048	(19.158)	377 % ▼	15.609	240 % ▲	58.480	46.001	27 % ▲
(+) Imposto de renda e Contribuição social	5.527	(1.174)	571 % ▼	(3.530)	257 % ▼	7.069	2.677	164 % ▲
(+) Resultado Financeiro Líquido	10.873	7.118	53 % ▲	17.277	37 % ▼	17.310	22.109	22 % ▼
(+) Juros capitalizados	9.785	8.364	17 % ▲	(9.187)	207 % ▼	28.906	7.722	274 % ▲
(+) Depreciação	(796)	1.214	166 % ▼	856	193 % ▼	1.771	4.511	61 % ▼
(-) Crédito Fiscal	-	4.810	100 % ▲	-	100 % ▲	4.810	-	100 % ▲
EBITDA Ajustado*	78.437	(8.446)	1.029 % ▼	21.025	273 % ▲	108.726	87.531	24 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	195.714	85.398	129 % ▲	126.607	55 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Margem EBITDA ajustada* (%)	40,1%	-9,9%	50,0 p.p. ▲	16,6%	23,5 p.p. ▲	23,5%	18,0%	5,5 p.p. ▲

*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

Lucro bruto ajustado

Em 2024 o lucro bruto ajustado atingiu R\$ 167 milhões, representando uma redução de 3% em relação a 2023. A margem bruta ajustada nesse mesmo período foi de 36,2%, um aumento de 0,8% em relação a 2023, refletindo nossa luta em continuarmos com eficiência operacional e rentabilidade dos empreendimentos.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Lucro (prejuízo) bruto	73.591	8.791	737 % ▲	53.962	36 % ▲	138.534	159.826	13 % ▼
Margem bruta %	40,8%	10,3%	30,5 p.p. ▲	42,6%	1,8 p.p. ▼	31,5%	32,9%	1,3 p.p. ▼
(-) custos financeiros	20.310	8.364	143 % ▲	856	2.273 % ▲	28.906	12.233	136 % ▲
Lucro bruto ajustado*	93.901	17.155	447 % ▲	54.818	71 % ▲	167.440	172.059	3 % ▼
Margem bruta ajustada %	45,5%	20,1%	25,4 p.p. ▲	43,3%	2,2 p.p. ▲	36,2%	35,4%	0,8 p.p. ▲

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

Lucro Líquido

Em 2024 a Companhia registrou um lucro líquido de R\$ 58 milhões, representando um crescimento de 27,1% em relação ao ano de 2023.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Lucro Líquido	53.048	23.043	130 % ▲	15.609	239,9 % ▲	58.480	46.001	27,1 % ▲
Margem Líquida (%)	25,7%	-22,4%	48,2 p.p. ▲	12,3%	13,4 p.p. ▲	12,7%	9,5%	3,2 p.p. ▲

A Companhia cumpriu mais uma vez com suas obrigações contratuais inerentes a contratos de empréstimos, com índice de 0,56.

Empréstimos, financiamentos e debêntures	357.565
(-) Apoio a produção	(177.563)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(15.049)
(-) Títulos e valores mobiliários	(42.247)
Dívida líquida	<u>122.707</u>
Total do Patrimônio Líquido	217.218
Dívida Líquida / PL Total	0,56

Despesas Comerciais

No exercício de 2024, as despesas comerciais representaram uma redução de 34% em relação ao ano de 2023. Essa redução reflete os esforços contínuos da Companhia na otimização de custos e na gestão eficiente de recursos, alterando o equilíbrio financeiro e a preservação da caixa.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x2023
Vendas Brutas	167.743	121.288	38 % ▲	144.059	16,4 % ▲	488.777	449.097	9 % ▲
Vendas Líquidas	156.016	105.151	48 % ▲	134.013	16 % ▲	440.483	411.384	7,1 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	193.392	85.398	126 % ▲	126.607	53 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Despesas Comerciais	(11.704)	(9.735)	20 % ▲	(14.232)	18 % ▼	(32.689)	(49.411)	34 % ▼
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	7,0%	8,0%	1,0 p.p. ▼	9,9%	2,9 p.p. ▼	6,7%	11,0%	4,3 p.p. ▼

Despesas gerais e administrativas (G&A)

No 4T24, a Companhia reduziu em 23% os gastos administrativos em relação ao trimestre anterior. No entanto, no acumulado do ano de 2024, houve um aumento de 10% em comparação a 2023.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x2023
Vendas Brutas	167.743	121.288	38 % ▲	144.059	16,4 % ▲	488.777	449.097	9 % ▲
Vendas Líquidas	156.016	105.151	48 % ▲	134.013	16 % ▲	440.483	411.384	7,1 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	193.392	85.398	126 % ▲	126.607	53 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(6.865)	(8.938)	23 % ▼	(8.623)	20 % ▼	(36.175)	(32.954)	10 % ▲
Despesas G&A / ROL (%)	3,5%	10,5%	6,9 p.p. ▼	6,8%	3,3 p.p. ▼	7,8%	6,8%	1,0 p.p. ▲

	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x43T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
VGVLançado	159.525	74.978	113% ▲	204.070	22% ▼	763.141	1.001.460	24% ▼
Vendas brutas	167.743	121.288	38,30% ▲	144.059	16% ▲	488.777	449.097	9% ▲
Vendas Líquidas	156.016	105.151	48% ▲	134.013	16% ▲	440.483	411.384	7% ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	206.239	85.398	142% ▲	126.607	63% ▲	462.103	485.985	5% ▼
Custo dos imóveis vendidos	(122.123)	(76.607)	59% ▲	(72.645)	68% ▲	(323.569)	(326.159)	1% ▼
Custo de Construção / ROL (%)	59,2%	89,7%	30,5 p.p. ▼	57,4%	1,8 p.p. ▲	70,0%	67,1%	2,9 p.p. ▲
Lucro Bruto Ajustado*	93.901	17.155	447% ▲	54.818	71% ▲	167.440	172.059	3% ▼
Margem Bruta ajustada (%)	45,5%	20,1%	25,4 p.p. ▲	43,3%	2,2 p.p. ▲	36,2%	35,4%	0,8 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(11.704)	(9.735)	20% ▲	(14.232)	18% ▼	(32.689)	(49.411)	34% ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(6.865)	(8.938)	23% ▼	(8.623)	20% ▼	(36.175)	(32.954)	10% ▲
Ganho com Valor Justo de PPI	10.816	0	0% ▲	21.246	49% ▼	10.816	21.246	49% ▼
Outras receitas e despesas	(6.915)	(3.332)	108% ▲	(1.751)	295% ▲	(4.487)	(27.920)	84% ▼
Resultado Financeiro Líquido	(10.873)	(7.118)	53% ▲	(17.277)	37% ▼	(17.310)	(22.109)	22% ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(5.527)	1.174	571% ▼	3.530	257% ▼	(209)	(2.677)	92% ▼
Lucro Líquido	53.048	(19.158)	377% ▼	15.609	240% ▲	58.480	46.001	27% ▲
Margem Líquida (%)	25,7%	-22,4%	48,2 p.p. ▲	12,3%	13,4 p.p. ▲	12,7%	9,5%	3,2 p.p. ▲
EBITDA Ajustado*	78.437	38.565	103% ▲	21.025	273% ▲	101.866	87.531	16% ▲
Margem EBITDA ajustada (%)	38,0%	45,2%	7,1 p.p. ▼	16,6%	21,4 p.p. ▲	22,0%	18,0%	4,0 p.p. ▲
Receitas a apropriar*	295.775	315.860	6% ▼	198.720	49% ▲	295.775	198.720	49% ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)*	39,91%	34,58%	533% ▲	39,33%	58% ▲	39,91%	39,33%	58% ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	57.296	18.176	215% ▲	29.305	96% ▲	57.296	29.305	96% ▲
Dívida Bancária Bruta	357.565	347.064	3% ▲	291.276	23% ▲	357.565	291.276	23% ▲
Dívida Líquida	300.269	328.888	9% ▼	261.970	15% ▲	300.269	261.970	15% ▲
Dívida Líquida / PL	1,4	2,0	31% ▼	1,4	3% ▼	1,4	1,4	3% ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	4	9	55% ▼	12	69% ▼	3	3	2% ▼
Patrimônio Líquido	217.218	164.160	32% ▲	183.112	19% ▲	217.218	183.112	19% ▲
Landbank	5.120.122	5.181.636	1% ▼	3.488.028	47% ▲	5.120.122	3.488.028	47% ▲
Landbank (unidades)	24.579	24.825	1% ▼	17.845	38% ▲	24.579	17.845	38% ▲

Resultados Financeiros



Ativo

Ativos (em R\$ mil)	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	15.049	7.464	102 % ▲	20.637	27 % ▼
Títulos e valores mobiliários	42.247	10.712	294 % ▲	8.668	387 % ▲
Contas a receber de clientes	93.149	128.028	27 % ▼	141.712	34 % ▼
Estoques (imóveis a comercializar)	366.715	450.728	19 % ▼	244.524	50 % ▲
Outros ativos circulantes	15.726	21.360	26 % ▼	14.159	11 % ▲
Total dos ativos circulantes	532.886	618.292	14 % ▼	429.700	24 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	307.589	220.863	39 % ▲	238.172	29 % ▲
Contas a receber de clientes	303.322	240.732	26 % ▲	182.614	66 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	44.308	22.621	96 % ▲	31.973	39 % ▲
Depósitos judiciais	423	422	0 % ▲	422	0 % ▲
Impostos Diferidos Ativos	5.818	5.818	0 % ▼	5.818	
Outros ativos não circulantes	14	204	93 % ▼	837	98 % ▼
Total do realizável a longo prazo	661.474	490.660	35 % ▲	459.837	44 % ▲
Propriedade para investimento	84.396	97.563	13 % ▼	96.988	13 % ▼
Investimento	14	14	1 % ▼	14	1 % ▼
Imobilizado	13.510	12.908	5 % ▲	13.723	2 % ▼
Intangível	23	26	10 % ▼	34	31 % ▼
Direito de uso	370	287	29 % ▲	525	29 % ▼
Total dos ativos não circulantes	759.787	601.457	26 % ▲	571.120	33 % ▲
Total dos ativos	1.292.673	1.219.750	6 % ▲	1.000.820	29 % ▲

Passivo

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	56.788	50.578	12 % ▲	61.849	8 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	208.260	183.325	14 % ▲	152.409	37 % ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	22.859	22.739	1 % ▲	19.740	16 % ▲
Obrigações fiscais	76.892	52.181	47 % ▲	80.260	4 % ▼
Dividendos Obrigatórios a Pagar	-	-		-	
Adiantamentos de clientes	69.362	61.791	12 % ▲	40.548	71 % ▲
Cessão de créditos	6.975	3.944	77 % ▲	-	94 % ▼
Obrigações com terceiros	320.258	305.762	5 % ▲	122.588	3.664 % ▲
Provisão para Garantias	9.812	8.685	13 % ▲	8.509	61.225 % ▲
Outros passivos circulantes	1.211	1.584	24 % ▼	16	
Total dos passivos circulantes	772.417	690.590	12 % ▲	485.919	59 % ▲
Obrigações com terceiros	107.027	160.166	33 % ▼	188.694	43 % ▼
Adiantamentos de clientes	-	-		-	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	149.305	163.739	9 % ▼	138.867	8 % ▲
Cessão de créditos LP	18.635	10.729	74 % ▲	-	
Obrigações fiscais	19.679	21.874	10 % ▼	8.536	131 % ▲
Provisão para Garantias	4.915	5.341	8 % ▼	3.851	28 % ▲
Provisão para contingência	3.478	3.124	11 % ▲	1.842	89 % ▲
Obrigações com partes relacionadas	-	-		-	
Total dos passivos não circulantes	303.039	364.972	17 % ▼	341.791	11 % ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	200.000	312.794	36 % ▼	87.196	129 % ▲
Reservas de lucros	8.270	5.346	55 % ▲	5.346	55 % ▲
Lucros (prejuízos) acumulados	8.948	(153.980)	106 % ▼	80.569	89 % ▼
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	217.218	164.159	32 % ▲	173.111	25 % ▲
Total do patrimônio líquido	217.218	164.159	32 % ▲	173.111	25 % ▲
Total do Passivo	1.292.673	1.219.721	6 % ▲	1.000.821	29 % ▲

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	4T24	3T24	Variação. 4T24 x 3T24	4T23	Variação 3T24 x 3T23	2024	2023	Variação. 2024 x 2023
Receita operacional líquida	195.714	85.398	129 % ▲	126.607	55 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(122.123)	(76.607)	59 % ▲	(72.645)	68 % ▲	(323.569)	(326.159)	1 % ▼
Lucro bruto	73.591	8.791	737 % ▲	53.962	36 % ▲	138.534	159.826	13 % ▼
Despesas com vendas	(11.704)	(9.735)	20 % ▲	(14.232)	18 % ▼	(32.689)	(49.411)	34 % ▼
Despesas gerais e administrativas	(6.865)	(8.938)	23 % ▼	(8.623)	20 % ▼	(36.175)	(32.954)	10 % ▲
Ganho com valor justo de Propriedade para Investimento	10.816	-	-	-	-	10.816	21.246	-
Outras despesas operacionais, líquidas	3.610	(3.332)	208 % ▼	(1.751)	306 % ▼	(4.487)	(27.920)	84 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	(4.143)	(22.005)	81 % ▼	(24.606)	83 % ▼	(62.535)	(89.039)	30 % ▼
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	69.448	(13.214)	626 % ▼	29.356	137 % ▲	75.999	70.787	7 % ▲
Receitas financeiras	645	1.075	40 % ▼	(1.038)	162 % ▼	13.748	7.492	84 % ▲
Despesas financeiras	(11.518)	(8.193)	41 % ▲	(16.239)	29 % ▼	(31.058)	(29.601)	5 % ▲
Resultado financeiro, líquido:	(10.873)	(7.118)	53 % ▲	(17.277)	37 % ▼	(17.310)	(22.109)	22 % ▼
Lucro operacional antes dos impostos:	58.575	(20.332)	388 % ▼	12.079	385 % ▲	58.689	48.678	21 % ▲
Corrente	(4.155)	(384)	982 % ▲	3.530	218 % ▼	(7.069)	(6.349)	11 % ▲
Diferido	(1.372)	1.558	100 % ▲	-	100 % ▲	6.860	3.672	100 % ▲
Imposto de renda e contribuição social	(5.527)	1.174	571 % ▼	3.530	257 % ▼	(209)	(2.677)	92 % ▼
Lucro líquido do período	53.048	(19.158)	377 % ▼	15.609	240 % ▲	58.480	46.001	27 % ▲

Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	2024	2023	Varição 2024 x 2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Lucro líquido (Prejuízo) do período	58.480	46.001	27 % ▲
Depreciações e amortizações	1.783	4.511	60 % ▼
Constituição de PDD	6.972	9.260	25 % ▼
Provisão para contingências	1.636	768	113 % ▲
Provisão para distratos	1.786	2.904	38 % ▼
Realização de custos de captação de debêntures	(1.145)	-	
Ajuste a valor presente de contas a receber	4.755	16.519	71 % ▼
Provisão para garantias	12.188	(4.682)	360 % ▼
Multa e Juros sobre impostos correntes	-	16.539	100 % ▼
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	35.277	44.772	21 % ▼
Baixa de ativos não recuperáveis	5	-	
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	(10.816)	(21.246)	49 % ▼
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	-	-	
IRPJ/CSLL diferidos	3.732	(5.818)	164 % ▼
(Aumento) redução dos ativos operacionais	-	-	
Contas a receber	(85.658)	(87.815)	2 % ▼
Estoques	(191.608)	29.661	746 % ▼
Depósitos Judiciais	1	-	
Outros ativos circulantes e não circulantes	(744)	(535)	39 % ▲
Aumento (redução) dos passivos operacionais	-	-	
Fornecedores	(5.061)	(9.527)	47 % ▼
Obrigações fiscais	4.043	23.642	83 % ▼
Obrigações com pessoal	3.119	10.314	70 % ▼
Obrigações com terceiros	116.002	(110.746)	205 % ▼
Provisão para garantias	(9.821)	5.966	265 % ▼
Adiantamentos de clientes	28.814	19.173	50 % ▲
Outras passivos circulantes e não circulantes	1.195	(8)	15.038 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos Operacionais	(32.736)	(41.294)	21 % ▼
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(57.803)	(51.640)	12 % ▲
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos			
Resgate de aplicações financeiras	(33.579)	12.476	369 % ▼
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(26.708)	(11.031)	142 % ▲
Aquisição de imobilizados	(1.409)	(160)	781 % ▲
Juros capitalizados	23.408	-	
Aquisição de intangível	-	10	100 % ▼
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(38.288)	1.295	3.057 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos	178.903	215.862	17 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(114.010)	(168.054)	32 % ▼
Cessão de Recebíveis	25.610	-	
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	90.503	47.808	89 % ▲
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.588)	(2.537)	120 % ▲
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.637	23.174	11 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	15.049	20.637	27 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.588)	(2.537)	120 % ▲

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda** (“Grand Thornton”) – não prestaram durante o exercício de 2024 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa Minha Casa Minha Vida, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

Avisos

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

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

Glossário

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

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

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

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

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

Unidades Contratadas - Unidades contratadas com a instituição financeira.

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

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

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

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

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



meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Rua Juiz de Fora, 1.406 -
Salas 601 e 602, Santo Agostinho -
Belo Horizonte (MG) Brasil
T +55 31 3289-6000
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
INC Empreendimentos Imobiliários S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards (IFRS)* emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da INC Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da INC Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 (i) e 2.2.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2.2, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion* – “POC”) utilizando o custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, sendo a receita apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo para apuração dos custos orçados envolve métodos, premissas e julgamentos da administração, podendo impactar de forma significativa a apuração do resultado de incorporação imobiliária. O ciclo para a conclusão da obra, incluindo mais de um exercício social, também constitui um fator crítico, pois itens podem não considerados de forma adequada no momento da elaboração inicial dos orçamentos ou não serem identificados nas revisões periódicas dos orçamentos, podendo impactar de forma relevante as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário e de vendas adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas pela Companhia nos cálculos de apropriação da receita apresentados;
- Revisão analítica da evolução dos orçamentos, discussão com a diretoria de engenharia, obtenção dos orçamentos analíticos e declaração da administração sobre os custos a incorrer;
- Inspeção física, em base amostral, das obras em andamento.
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Verificação dos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e

- Avaliação das divulgações nas notas explicativas;

Identificamos ajustes com relação à essas transações (além de itens divulgação a serem aprimorados), os quais foram realizados pela Companhia. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento da receita de incorporação imobiliária, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

2. Mensuração da estimativa para perda estimada sobre contas a receber (pró soluto)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, a Companhia adota o procedimento de financiar a parcela denominada “pró soluto”, que é a parcela em que o cliente não conseguiu crédito para financiar a totalidade do valor do imóvel junto às instituições financeiras. O risco de crédito para este cliente é significativamente maior, uma vez a alienação fiduciária do imóvel foi cedida aos bancos na ocasião da concessão do financiamento ao cliente, o que gera a necessidade de estimativas e julgamentos, por parte da administração da Companhia para a mensuração da perda esperada neste tipo de operação. Dessa forma, em virtude destes fatores (bem como devido à complexidade e relevância das transações), este assunto foi considerado uma área de risco e, consequentemente, um principal assunto de auditoria no exercício corrente.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Entendimento das políticas contábeis e premissas utilizadas pela administração para determinação da estimativa de perda;
- Análise da base de vencimento dos títulos denominados como pró soluto;
- Indagações à administração com relação à consistência dos critérios utilizados;
- Efetuamos testes, em base amostral, na base de recebimentos subsequentes da Companhia;
- Avaliação da integridade e exatidão das informações utilizadas para o cálculo; e
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

Identificamos ajustes com relação à essas transações (além de itens de divulgação a serem aprimorados), os quais foram realizados pela Companhia. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento da estimativa de perda sobre contas a receber pró soluto, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outro auditor independente, cujo relatório, datado de 19 de março de 2024, não continha modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e, pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados, e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificados durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 24 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC MG-008.957/F-8



Daniel Menezes Vieira
Contador CRC 1MG-078.081/O-1

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.616	17.095	15.049	20.637
Títulos e valores mobiliários	4	29	2	42.247	8.668
Contas a receber de clientes	5	823	15.241	93.149	141.712
Estoques (imóveis a comercializar)	6	126.176	42.323	366.715	244.524
Outros ativos	-	3.117	3.559	15.726	14.159
Total do ativo circulante		134.761	78.220	532.886	429.700
Ativo não circulante					
Estoques (imóveis a comercializar)	6	183.019	84.803	307.589	238.172
Contas a receber de clientes	5	31.063	14.188	303.322	182.614
Valores a receber de partes relacionadas	7	228.119	204.191	44.308	31.973
Depósitos judiciais	-	18	18	423	422
Impostos diferidos ativos	8	5.818	5.818	5.818	5.818
Outros ativos	-	-	-	14	837
Propriedade para investimento	9	-	-	84.396	96.988
Investimento	10	394.773	341.752	14	14
Imobilizado	11	1.333	1.217	13.510	13.723
Intangível	-	23	34	23	34
Direito de uso	-	-	-	370	525
Total do ativo não circulante		844.166	652.021	759.787	571.120
Total do ativo		978.927	730.241	1.292.673	1.000.820

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Passivo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo circulante					
Fornecedores	13	6.638	25.061	56.788	61.849
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	67.671	76.212	208.260	152.409
Obrigações sociais e trabalhistas	15	252	1.047	22.859	19.740
Cessão de créditos	18	-	-	6.975	-
Obrigações fiscais	16	1.419	1.719	76.892	80.260
Adiantamentos de clientes	17	208	308	69.362	40.548
Obrigações com terceiros	12	161.727	15.513	320.258	122.588
Provisão para Garantias	19 (b)	540	18	9.812	8.509
Outros passivos	-	989	14	1.211	16
Total do passivo circulante		239.444	119.892	772.417	485.919
Passivo não circulante					
Obrigações com terceiros	12	160.151	135.112	107.026	188.694
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	79.006	58.167	149.305	138.867
Cessão de créditos	18	-	-	18.635	-
Obrigações fiscais	16	1.470	975	19.679	8.536
Provisão para Garantia	19 (b)	-	-	4.915	3.851
Provisão para riscos	19 (a)	432	400	3.478	1.842
Provisão para perda em Investimentos	-	106.320	97.148	-	-
Obrigações com partes relacionadas	-	174.886	145.436	-	-
Total do passivo não circulante		522.265	437.238	303.038	341.790
Patrimônio líquido					
Capital social	20				
Capital social	20.a	200.000	87.196	200.000	87.196
Reserva Legal	20.b	8.270	5.346	8.270	5.346
Lucros (Prejuízos) acumulados	20.c	8.948	80.569	8.948	80.569
Total do patrimônio líquido		217.218	173.111	217.218	173.111
Total do passivo e patrimônio líquido		978.927	730.241	1.292.673	1.000.820

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	21	15.326	-	462.103	485.985
Custo dos imóveis vendidos	22.a	-	-	(323.569)	(326.159)
Lucro bruto		15.326	-	138.534	159.826
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	22.b	-	-	(32.689)	(49.411)
Despesas gerais e administrativas	22.c	-	-	(36.175)	(32.954)
Resultado com equivalência patrimonial	10	54.818	49.673	-	-
Ganho com valor justo de Propriedade para Investimento	9	-	-	10.816	21.246
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22.c	(4.061)	(4.627)	(4.487)	(27.920)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		66.083	45.046	75.999	70.787
Receitas financeiras	23	2.478	1.598	13.748	7.492
Despesas financeiras	23	(9.653)	(6.458)	(31.058)	(29.601)
Lucro operacional antes dos impostos		58.908	40.186	58.689	48.678
Corrente	24	(544)	(9)	(7.069)	(6.349)
Diferido	24	116	5.824	6.860	3.672
Lucro líquido do exercício		58.480	46.001	58.480	46.001
Quantidade de ações		86.885.350	86.885.350	-	-
Lucro (prejuízo) básico diluído por ações		0,67	0,53	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	58.480	46.001	58.480	46.001
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	58.480	46.001	58.480	46.001

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros		Total do patrimônio líquido
			Reserva legal	Lucros (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)		87.196	3.046	36.868	127.110
Lucro líquido do exercício	-	-	-	46.001	46.001
Destinações:					
Constituição de reserva legal (5%)	20.b	-	2.300	(2.300)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		87.196	5.346	80.569	173.111
Lucro líquido do exercício		-	-	58.480	58.480
Destinações:					
Constituição de reserva legal (5%)	20.b	-	2.924	(2.924)	-
Distribuição de Dividendos	20.c	-	-	(14.373)	(14.373)
Aumento de Capital	20.a	112.804	-	(112.804)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		200.000	8.270	8.948	217.218

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	58.480	46.001	58.480	46.001
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o				
Caixa (aplicado nas) originado das atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	11	853	1.783	4.511
Constituição de PDD	1.294	2.270	6.972	9.260
Provisão para contingências	32	(92)	1.636	768
Provisão para distratos	-	-	1.786	2.904
Realização de custos de captação de debêntures	(1.146)	-	(1.146)	-
Ajuste a valor presente de contas a receber	(2.445)	-	4.755	16.519
Provisão para garantias	646	(997)	12.188	(4.682)
Resultado de equivalência patrimonial	(54.818)	(49.673)	-	-
Multa e Juros sobre impostos correntes	402	402	-	16.539
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	20.584	23.691	35.277	44.772
Baixa de ativos não recuperáveis	472	410	5	-
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	(10.816)	(21.246)
IRPJ/CSLL diferidos	(99)	(5.818)	3.732	(5.818)
Total	23.414	17.047	114.653	109.528
Varição nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber	(1.306)	(117)	(85.658)	(87.815)
Estoques	(182.069)	(73.426)	(191.608)	29.661
Depósitos judiciais	-	-	(1)	-
Outros ativos circulantes e não circulantes	442	945	(744)	(535)
Varição nos ativos e passivos operacionais				
Fornecedores	(18.423)	(1.834)	(5.061)	(9.527)
Obrigações fiscais	(108)	(951)	4.043	23.642
Obrigações com pessoal	(795)	947	3.119	10.314
Obrigações com terceiros	171.253	72.672	116.002	(110.746)
Provisão para garantias	(124)	561	(9.821)	5.966
Adiantamentos de clientes	(100)	-	28.814	19.173
Outros passivos circulantes e não circulantes	975	309	1.195	(8)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(18.403)	(28.215)	(32.736)	(41.293)
Caixa líquido aplicado (gerado pelas) nas atividades operacionais	(25.244)	(12.062)	(57.803)	(51.640)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	(27)	30	(33.579)	12.476
Transações com partes relacionadas	(38.301)	(7.668)	(26.708)	(11.031)
Aquisição de imobilizados	(588)	(424)	(1.409)	(160)
Baixa de investimentos	14.977	-	-	-
Juros capitalizados	(4.008)	-	23.408	-
Aquisição de intangível	-	10	-	10
Caixa líquido aplicado (gerado pelas) nas atividades de investimento	(27.947)	(8.052)	(38.288)	1.295
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	43.032	82.791	178.903	215.862
Transações com partes relacionadas	29.450	-	-	-
Pagamentos de empréstimos	(31.770)	(66.454)	(114.010)	(168.054)
Cessão de Créditos	-	-	25.610	-
Caixa líquido aplicado (gerado pelas) nas atividades de financiamento	40.712	16.337	90.503	47.808
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(12.479)	(3.777)	(5.588)	(2.537)
Movimentação de caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.095	20.872	20.637	23.174
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4.616	17.095	15.049	20.637
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(12.479)	(3.777)	(5.588)	(2.537)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do valor adicionado individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	15.326	-	473.487	504.482
Reversões (Constituição) de perdas estimadas e provisão pra distrato	(1.294)	-	(8.758)	-
	14.032	-	464.729	504.482
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de produção e vendas	-	-	(323.569)	(326.159)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(867)	4.947	(6.433)	(31.946)
	(867)	4.947	(330.002)	(358.105)
Valor adicionado bruto	13.165	4.947	134.727	146.377
Depreciação e amortização				
Depreciação e amortização	(11)	(853)	(1.783)	(4.511)
Valor adicionado líquido produzido	13.154	4.094	132.944	141.866
Valor adicionado recebido em transferência				
Receitas financeiras	2.478	1.598	13.748	7.492
Receita de equivalência patrimonial	54.818	49.673	-	-
Valor adicionado total a distribuir	70.450	55.365	146.692	149.358
Pessoal	-	-	(19.965)	(31.883)
Remuneração Direta	-	-	(14.205)	-
Benefícios	-	-	(2.884)	-
FGTS	-	-	(2.876)	-
Impostos, taxas e contribuições	(2.317)	(2.906)	(37.189)	(41.873)
Federais	(2.317)	(2.906)	(35.669)	(38.708)
Municipais	-	-	(1.520)	(3.165)
Despesas financeiras	(9.653)	(6.458)	(31.058)	(29.601)
Lucros retidos	(58.480)	(46.001)	(58.480)	(46.001)
Valor adicionado total distribuído	(70.450)	(55.365)	(146.692)	(149.358)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A INC Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como objeto social **(i)** a incorporação, administração, construção e comercialização de imóveis de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; **(ii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iii)** o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros, **(iv)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e **(v)** aluguel de imóveis próprios.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Rua Ataliba de Barros, 182, São Mateus, Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, listada no segmento Bovespa Mais da B3 S.A., sob o código INNT3.

No exercício de 2024 a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 239.531, entretanto, utilizaremos das seguintes estratégias para fazer o CCL voltar a ficar equilibrado ainda no primeiro semestre de 2025:

- a.)** Impostos – A Companhia vem realizando parcelamento das dívidas para equalização do saldo vencido ao fluxo de caixa projetado, com adesão já realizada em alguns programas e está em negociação para reperfilar boa parte do saldo em aberto, reprogramando a dívida para curto prazo;
- b.)** Obrigações com terceiros – A Companhia possui obrigações com terceiros em abertos, de projetos em andamento e concluídos que foram reperfilados para equalização do nosso caixa. Ao longo de 2024, a Companhia conseguiu arcar com seus compromissos já renegociados e está trabalhando para novas negociações em 2025 que ajudarão a mitigar o CCL;
- c.)** Fornecedores – Ao longo do exercício de 2025 a Companhia projeta finalizar os pagamentos que foram negociados entre 2023 e 2024, reduzindo assim o impacto negativo no Capital Circulante Líquido;
- d.)** Empréstimos, financiamentos e debêntures – Já fizemos no final de 2023 e início de 2024 o reperfilamento da dívida corporativa e estamos conseguindo honrar com nossos compromissos firmados, entretanto, importante ressaltar que a maior parte da dívida curto prazo é ligada ao Apoio a produção que é quitado durante o período de execução de obra, dessa forma entendemos que temos a rubrica empréstimos muito bem equacionada e sofrerá redução significativa com nossas projeções de evolução de obra;
- e.)** Foco na conclusão das obras: A Companhia vem cumprindo com todos os prazos estabelecidos contratualmente com a instituição financeira que fomenta nosso negócio, e projetamos entregar todas as obras em andamento dentro do prazo contratual, o que garante equilíbrio nas entradas de caixa para honrar os compromissos em curto prazo.

No que tange a atuação geográfica da Companhia vem fortalecendo sua estratégia de regionalizar sua operação, com foco nos lançamentos e vendas no interior do Estado, Triângulo Mineiro e Zona da Mata Mineira, tanto no segmento de baixa renda, quanto no média renda. A incorporação imobiliária da Companhia tem seu grande foco na baixa renda, entretanto, temos focado na mudança dos nossos produtos, com melhores localizações, novas plantas, e conseqüentemente um maior Ticket Médio, culminando em melhores margens.

Nossas expectativas projetadas para o exercício de 2025 são muito positivas no que tange nossa continuidade operacional, 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 desde o fim de 2023, nosso planejamento vem sendo cumprido à risca e reafirmamos nossas estratégias em pontos importantes para o negócio.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

1.1. Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		2024	2023	2024	2023
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	23.397	23.397
Inter SPE Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	300	300
Inter SPE Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	390	-
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 33 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 34 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 36 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 40 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 2 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	63	-
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 6 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 7 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 8 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 10 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda.	Ubá - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	3.297	1
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	2.370	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	840	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 6 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 12 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 10 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 11 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda.	Cataguases - MG	100%	100%	50	-
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda.	Jacareí - SP	100%	100%	12.600	-
Inter SPE SJDC 2 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 3 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 4 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

(i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados líquidos da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 24 de março de 2025.

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 nº 2.2. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

(iv) Bases de consolidação

As demonstrações financeiras 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 Explicativa nº 1.2.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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.

2.2. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir:

2.2.1. Caixa e equivalente de caixa

a) Caixa de equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

b) Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários referem-se aos investimentos de alta liquidez, resgatáveis em até três meses, cuja intenção da Administração não objetiva a atender compromissos de curto prazo.

2.2.2. Reconhecimento da receita de contratos com cliente

A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos, eliminando nas demonstrações consolidadas as operações entre empresas do grupo. O seu reconhecimento está de acordo com o CPC 47 – Receita com contratos de clientes, que estabelece um modelo de cinco etapas para determinar como e em que momento será reconhecida, bem como sua mensuração e divulgação, desde que as receitas e custos possam ser mensurados com segurança. Além disso, a Companhia e suas controladas seguem a orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 que estabelecem, respectivamente, princípios que devem ser aplicados para apresentar informações úteis aos usuários de demonstrações financeiras sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixa provenientes de contrato com cliente. Os critérios específicos para cada uma das atividades da Companhia devem ser atendidos, conforme descrição a seguir:

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita de contratos de venda de imóvel é reconhecida segundo o método de porcentagem de conclusão (POC). A receita é calculada e registrada com base na aplicação, sobre o preço de venda atualizado, do percentual representado pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado atualizado.

A variação entre o custo final efetivo e o custo total orçado, é atualizado e revisado periodicamente pela Administração.

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:

1ª etapa - Identificação do contrato: Avaliação se os contratos possuem substância comercial, se seria provável o recebimento da contraprestação, se os direitos de pagamentos e suas condições poderiam ser identificadas e finalmente se há contratos entre as partes no qual estas se comprometem com suas obrigações.

2ª etapa - Identificação das obrigações de desempenho: Entrega da unidade imobiliária para seus compradores.

3ª etapa - Determinação do preço da transação: valor determinados nos contratos de vendas das unidades imobiliárias.

4ª etapa - Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho: Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).

5ª etapa - Reconhecimento da receita: A receita é reconhecida ao longo do tempo para unidades imobiliárias vendidas de acordo com a evolução financeira destas.

No modelo de negócios da Companhia, as vendas em sua maioria são repassadas para instituição financeira, no período de construção e para alguns após a conclusão. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo.

O fluxo financeiro do contrato é como segue:

(i) 10% a 20% pagos diretos para incorporadora; e

(ii) 80% a 90% para instituição financeira.

O contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes, pode ser assim resumido:

Contrato: Financiamento Bancário

Partes: Incorporadora (Vendedora); comprador e instituição financeira (Credora fiduciária)

Garantia real do imóvel: Instituição financeira (IF)

Risco de crédito: 10% a 20% da Incorporadora (parcela denominada pró soluto) e 80 a 90% da instituição financeira

Risco de mercado: Comprador e Instituição financeira

Risco de distrato: Baixo. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

Risco de crédito: Alto, pois a garantia real do imóvel está com a instituição financeira.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual

Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.2.3. Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto do pró soluto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 1% a.m., após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. As parcelas de financiamento recebem correção de INCC considerando a diferença entre a data da venda e a data do repasse.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com atraso a mais de 180 dias e risco de não concluírem o repasse.

2.2.4. Estoques (imóveis a comercializar)

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas.

Os terrenos adquiridos através de permutas financeiras estão sujeitos ao ajuste a valor presente, que é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista de pagamento ao vendedor, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.2.5. Investimento em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perda com investimentos”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.2.6. Propriedades para investimentos

Um ativo é reclassificado para propriedade para investimento para auferir aluguel ou para valorização de capital ou para ambas.

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, considerando a localidade e a categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento.

2.2.7. Imobilizado

É composto, principalmente, por máquinas e equipamentos utilizados nos contratos de construção civil, imóveis (salas comerciais) e stand de vendas.

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*). O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e os custos de financiamentos relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que gerem benefícios futuros e desde que o custo do bem possa ser mensurado com segurança. Os valores referentes aos itens substituídos são baixados, e os demais custos de manutenção são apropriados no resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada conforme o método linear de forma a alocar os custos aos valores residuais durante a vida útil econômica. Conforme OCPC 01, a companhia trata alguns gastos com Estande de vendas e apartamento decorado como imobilizado e apropria ao resultado respeitando as premissas da norma citada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, quando necessários, ao final de cada exercício.

2.2.8. Fornecedores (risco sacado)

O grupo oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por uma operação de risco sacado vinculado a uma instituição financeira. Essa modalidade é oferecida a nossos parceiros com a finalidade de capitalizar nossos fornecedores, visando maior agilidade e praticidade na compra de insumos e custeio de seus colaboradores.

Toda a prática beneficia exclusivamente os nossos fornecedores parceiros, antecipando seus prazos de recebíveis. Todas as taxas de descontos são custeadas pelos fornecedores, e a decisão de aderir ou não ao risco sacado fica a critério dos fornecedores, conforme seus respectivos fluxos de caixa e necessidade de antecipação de receita.

O banco antecipa aos fornecedores os recebíveis atrelados à Companhia, aplicando uma taxa de desconto custeada pelos mesmos e a Companhia paga à instituição financeira na data do pagamento original.

2.2.9. Obrigações com Terceiros

As obrigações com terceiros, na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente quando consideradas um passivo financeiro. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.10. Adiantamento de cliente (permuta)

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.11. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis.

Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "imóveis a comercializar". Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica de "custos dos imóveis vendidos e serviços prestados". Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.2.12. Cessão de recebíveis

A companhia tem como prática realizar a cessão de recebíveis, mantendo o ativo registrado. Em contrapartida, reconhece um passivo de cessão, bem como um ativo correspondente ao fundo de despesa e ao fundo de reserva, ambos classificados em 'Outros Ativos'. Adicionalmente, os juros decorrentes da cessão são reconhecidos como despesa financeira no resultado.

2.2.13. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

(a) As provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas estão registradas pelo montante das perdas prováveis, observadas a natureza de cada provisão. A Administração, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que as provisões constituídas são suficientes para cobrir eventuais perdas com processos em andamento.

(b) As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa.

2.2.14. Tributação

a. Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado a seguir:

Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Lucro presumido – Adotado pelas controladas. Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia.

Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e Cofins é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

b. Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido sobre prejuízo fiscal de imposto de renda, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias somente na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

2.2.15. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

a) Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: **(i)** custo amortizado; **(ii)** valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”¹); ou **(iii)** valor justo por meio do resultado (“FVTPL”²).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: **(i)** o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e **(ii)** os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCI somente se satisfizer ambas as condições a seguir: **(i)** o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e **(ii)** os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCI ou mesmo ao FVTPL.

Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

b) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou Grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: **(i)** dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; **(ii)** uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; **(iii)** probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e **(iv)** extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

1 Fair Value through Other Comprehensive Income

2 Fair Value through Profit or Loss

d) Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um Grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: **(i)** os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e **(ii)** a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasso”; e **(a)** a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou **(b)** a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

Passivos financeiros

a) Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, e incluem fornecedores, obrigações com terceiros e empréstimos e financiamentos. Os empréstimos, financiamentos e debêntures são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado e amortizados ao resultado junto dos encargos financeiros e afetam a determinação da taxa de juros efetiva.

b) Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

c) Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

2.2.16. Julgamentos e estimativas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base dessas informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

(a) Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 2.2.2.

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

(c) Valor justo das propriedades para investimento

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo determinação do estado de conservação do imóvel, fatores de homogeneização dos comparativos e escolha dos imóveis comparáveis.

Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia na avaliação considerou a metodologia a seguir:

- Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

(d) Provisão de perda de crédito esperada e provisão para distrato

A Companhia mensura a provisão de perda de créditos esperados baseado em premissas que consideram o histórico de recuperabilidade e inadimplência de nossos recebíveis, classificando-o por faixas de riscos que são utilizadas para provisionar nossas perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos:

- (a)** Atrasos no pagamento das parcelas;
- (b)** Volume de unidades distratadas;
- (c)** Volume e efetividade das renegociações;
- (d)** Tempo de inadimplência.

Tais premissas são revisadas periodicamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricas.

A provisão para distrato é realizada para todos os contratos cujos financiamentos ainda não foram aprovados pelas instituições financeiras, tal premissa, permite que tenhamos uma provisão conservadora da possibilidade de distratar uma venda, tendo em vista o risco de não ser efetivado o financiamento habitacional de nossos clientes.

As informações da provisão de perda de créditos esperados e provisão de distratos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 5.

(e) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.17. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho.

2.2.18. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, através da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

2.2.19. Lucro básico diluído por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro básico por ação utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação durante o exercício correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33). A Companhia não possui fatores diluidores para mensuração do lucro diluído por ação, desta forma, os valores do lucro básico e diluído por ação são iguais.

2.2.20. Demonstração do Valor Adicionado

O Grupo elaborou Demonstrações dos Valores Adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para as IFRS representam informação financeira suplementar.

2.3. 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.

a) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 Contratos de Seguros;

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substitui a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2024.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Companhia. A Companhia efetuiu uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações financeiras anuais consolidadas.

b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações financeiras;

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar “práticas contábeis significativas” por “políticas contábeis materiais”. As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

c) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 Tributos sobre o Lucro;

i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12, com esclarecimentos sobre a isenção de reconhecimento inicial para certas transações que resultam tanto num ativo como um passivo sendo reconhecido simultaneamente (por exemplo, um arrendamento no âmbito da IFRS 16). As alterações esclarecem que a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, gere diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras anuais consolidadas da Companhia.

ii. Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo Pillar Two

Em dezembro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (*Organisation for Economic Co-operation and Development* (OCDE)) divulgou um projeto de quadro legislativo para um imposto mínimo global que deverá ser utilizado por jurisdições individuais. O objetivo do quadro é reduzir a transferência de lucros de uma jurisdição para outra, a fim de reduzir as obrigações fiscais globais nas estruturas empresariais. Em março de 2023, a OCDE divulgou orientações técnicas detalhadas sobre as regras do *Pillar Two*.

A Administração determinou que a Companhia não está dentro do escopo das *Pillar Two Model Rules* da OCDE e da exceção ao reconhecimento e divulgação de informações sobre impostos diferidos.

d) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

2.4. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estiveram em vigor em 31 de dezembro de 2024

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

a) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 (R2) – acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 – efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro 2025;

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 2025;

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 2025;

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 financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro 2025;

e) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) – exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações financeiras compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável – efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro 2025;

f) IFRS S1 e IFRS S2

Resolução CVM No 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board* (ISSB). Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

g) OCPC 10 – Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras

A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidência a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa, banco e conta movimento	3.233	2.484	1.959	11.334
Certificados de depósitos bancários	1.320	4.041	2.395	6.026
Fundos de investimentos - não restritos	63	10.570	10.695	3.277
Total	4.616	17.095	15.049	20.637

As aplicações contábeis possuem remunerações médias que variam entre 94,7% e 112,1% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), (variando entre 95,0% e 100,7% em dezembro de 2023), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha e possuem liquidez imediata.

4. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fundos de investimentos	29	2	42.247	2
Aplicações vinculadas em conta corrente	-	-	-	8.666
Total	29	2	42.247	8.668

O Grupo possui fundos de investimentos, que em 31 de dezembro 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 95,3% e 100,7% 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	
	2024	2023	2024	2023
Em processo de repasse (a)	-	-	282.010	159.045
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	18.149	15.493	109.752	120.483
Contas a receber de partes relacionadas (c)	10.845	12.578	-	-
Contas a receber da venda de imóveis (g)	10.383	10.000	-	87.088
Outras contas a receber	-	-	60.518	6
Provisão para risco de crédito (d)	(9.936)	(8.642)	(25.385)	(18.413)
Provisão para distratos (e)	-	-	(5.118)	(3.332)
Ajuste a valor presente (f)	2.445	-	(25.306)	(20.551)
Total	31.886	29.429	396.471	324.326
Circulante	823	15.241	93.149	141.712
Não circulante	31.063	14.188	303.322	182.614
Total	31.886	29.429	396.471	324.326

(a) Refere-se às contas a receber das unidades vendidas e não concluídas, sujeitas ao repasse pelas instituições contábeis mediante a evolução física das obras. Estas contas a receber estão limitadas à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

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

	Consolidado	
	2024	2023
Receitas a apropriar	295.775	126.407
Custos a incorrer	108.748	52.888

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	
	2024	2023	2024	2023
H.I. Holding de Participações S.A.	10.845	12.578	-	-
Total	10.845	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:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(6.372)
Constituição	(2.575)
Reversão	305
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(8.642)
Constituição	(1.802)
Reversão	508
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(9.936)

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(9.153)
Constituição	(9.708)
Reversão	448
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(18.413)
Constituição	(15.441)
Reversão	8.469
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(25.385)

(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	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Constituição	-
Reversão	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Constituição	-
Reversão	2.445
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.445

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(4.083)
Constituição	(19.888)
Reversão	3.420
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(20.551)
Constituição	(17.541)
Reversão	12.786
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(25.306)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 7,78% (3,58% em 31 de dezembro de 2023).

g) No exercício de 2024 foram alienados ativos classificados como propriedades para investimentos, o saldo apresentado nas demonstrações está ajustado ao valor presente, e faz parte do item f.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Nossa carteira tem a seguinte expectativa de recebimento, desconsiderando os efeitos de evolução de obra:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vencidos	9.258	8.072	22.198	19.358
A vencer				
1 ano	1.500	1.352	85.727	112.190
2 anos	1.263	1.146	120.937	55.799
3 anos	1.074	991	255.652	123.413
4 anos	902	851	24.227	42.974
5 anos	655	708	19.968	14.766
Após 5 anos	1.144	1.347	30.415	27.508
Total	15.796	14.467	559.124	396.008

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:

	Data da operação	Consolidado			
		Saldos a receber		Passivo de cessão	
		2024	2023	2024	2023
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	16/04/2024	-	-	4.621	-
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	29/05/2024	-	-	10.052	-
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	17/10/2024	-	-	10.937	-
Total		-	-	25.610	-

6. Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Estoque de terrenos	308.449	120.321	512.853	342.422
Imóveis em construção	403	-	160.864	130.263
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Adiantamentos a fornecedores	-	6.462	-	9.424
Total	309.195	127.126	674.304	482.696
Circulante	126.176	42.323	366.715	244.524
Não circulante	183.019	84.803	307.589	238.172
Total	309.195	127.126	674.304	482.696

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de estoques foram submetidos a avaliação de ajuste ao valor recuperável e não foram identificados problemas.

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

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	14.649
Capitalização	28.125
Apropriação	(16.976)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	25.799
Capitalização	20.584
Apropriação	(16.576)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	29.807

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	18.467
Capitalização	41.712
Apropriação	(29.571)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30.608
Capitalização	35.277
Apropriação	(28.906)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	36.979

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Mútuos com SPE's (a)	113.642	105.822	-	-
Mútuos com acionistas (b)	42.263	29.927	44.308	31.973
Notas de débito (serviços compartilhados)	72.214	68.442	-	-
Total	228.119	204.191	44.308	31.973
Passivo				
Empréstimos de SPE's	174.886	145.436	-	-
Total	174.886	145.436	-	-

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

Ativos	Controladora	
	2024	2023
Mútuos com SPE's (a)		
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda.	17.038	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda.	-	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda.	2.091	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp. Ltda.	1.550	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	2.012	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	1.677	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp. Ltda.	1.167	1.646
H.I Holding de Participações S.A.	622	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp. Ltda.	1.082	1.134
Inter SPE Uberlândia 9 Incorp Ltda.	11.054	3.304
INC Serviços Ltda.	12.766	-
Outras SPEs	62.583	51.444
Total	113.642	105.822

Passivo	Controladora	
	2024	2023
Empréstimos de SPE's		
BCO Serviços Ltda.	43.083	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda.	-	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda.	-	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda.	-	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda.	6.149	30.894
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda.	504	24.233
Inter SPE Uberaba 6 Incorp Ltda.	16.061	-
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda.	-	6.399
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp Ltda.	12.842	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda.	2.656	4.551

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Controladora	
	2024	2023
Empréstimos de SPE's		
Inter SPE Uberaba 1 Incorp Ltda.	-	11.898
Inter SPE SJRP 10 Incorp Ltda.	10.016	-
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda.	11.739	-
Outras SPE's	71.836	2.525
Total	174.886	145.436

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

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	110.293
Concessões	443.665
Recebimento de principal	(418.208)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	135.750
Concessões	394.825
Recebimento de principal	(374.670)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	155.905

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	20.942
Concessões	11.031
Recebimento de principal	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	31.973
Concessões	12.335
Recebimento de principal	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	44.308

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Neylson de Oliveira	21.132	14.964	22.154	15.986
Ednilson de Oliveira	21.131	14.963	22.154	15.987
Total	42.263	29.927	44.308	31.973

Conforme comunicado ao mercado de 27 de março de 2024, os acionistas Cid Maciel Monteiro de Oliveira, Leonardo Miguel de Lima e Jurandir Miguel de Lima não fazem mais parte do quadro societário, o bloco de controle passa a ser formado pelos acionistas remanescentes, Neylson de Oliveira Almeida e Ednilson de Oliveira Almeida (que já integravam o bloco de controle da Companhia), sem a entrada de terceiros.

(c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas antecipadas (serviços compartilhados)				
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda.	174.886	145.436	-	-
Total	174.886	145.436	-	-

(d) Remuneração da administração.

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Pró-labore (diretoria e conselho de administração)	984	7.920
Total	984	7.920

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

8. Impostos diferidos

A Companhia tem a perspectiva de utilização de prejuízo fiscal na sua Controladora, inerente a projetos a serem lançados em curto prazo e que ainda estão em fase de legalização e viabilidade.

Impostos Diferidos Ativos	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo Fiscal	5.818	5.818	5.818	5.818
Total	5.818	5.818	5.818	5.818

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	
	2024	2023
Terrenos em construção	14.225	19.270
Terrenos	22.903	28.694
Casas	3.673	3.431
Lojas	38.470	39.048
Outras	5.125	6.545
Total	84.396	96.988

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas Notas Explicativas nºs 2.2.15 (c).

A Companhia possui propriedades dadas em garantia na 4ª emissão de debêntures cuja expectativa de liberação é no exercício de 2026.

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	168.657
Ganho/(perda) líquido de ajuste a valor justo	21.246
Alienações no período	(92.915)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	96.988
Ganho/(perda) líquido de ajuste a valor justo	10.816
Alienações no período	(23.408)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	84.396

10. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Investimento em controladas	394.764	341.743	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
Total	394.773	341.752	14	14
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(106.320)	(97.148)	-	-
Total	(106.320)	(97.148)	-	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2023	Adições	Equivalência		31/12/2024
			patrimonial	Baixas	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	40.861	-	(3.009)	-	37.852
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	44.359	-	(8.741)	-	35.618
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	445	-	2.043
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda.	7.709	-	(73)	-	7.636
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	16.220	-	1.481	-	17.701
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	7.826	-	4.989	-	12.815
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	11.367	-	(9.518)	-	1.849
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda.	22.671	-	(15.549)	-	7.122
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda.	11.868	-	395	-	12.263
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	5366	-	(749)	-	4617
HI holding de Participações S.A.	183.891	-	46.146	-	230.037
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(1.075)	-	77	-	-998
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	(13.327)	-	(898)	-	-14.225
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda.	2804	-	-	-	2804
Inter SPE Jacaré 1 Incorp. Ltda.	(1.519)	-	(72)	-	-1.591
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda.	(1.888)	-	(114)	-	-2.002
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(5.668)	-	(300)	-	-5.968
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda..	(2.557)	-	214	-	-2.343
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda.	(3.676)	-	55	-	-3.621
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	(5.565)	-	40	-	-5.525
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	(8.723)	-	954	-	-7.769
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda.	(7.157)	-	25	-	-7.132
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda.	(19.803)	-	(693)	-	-20.496
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda.	(4.043)	-	112	-	-3.931
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	(2.894)	-	(1.605)	-	-4.499
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	(9.190)	-	2.445	-	-6.745
BCO Serviços	(4.405)	-	(1.226)	-	-5.631
Outras SPÉs	(46.751)	-	39.987	(14.977)	-21.741
Planos de capitalização	9	-	-	-	9
Juros capitalizados	26.296	4.008	-	-	30.304
Total dos investimentos	244.604	4.008	54.818	(14.977)	288.453
Investimentos - Ativo	341.752	-	-	-	394.773
Provisão para perdas com investimentos - Passivo	(97.148)	-	-	-	(106.320)
Total dos investimentos	244.604	-	-	-	288.453

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência		31/12/2023
			patrimonial	Baixas	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	37.269	-	3.592	-	40.861
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	32.987	-	11.372	-	44.359
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	-	-	1.598
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda.	3.659	-	4.050	-	7.709
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	3.810	-	12.410	-	16.220
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	3.676	-	4.150	-	7.826
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	6.920	-	4.447	-	11.367
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda.	1.826	-	20.845	-	22.671
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda.	11.868	-	-	-	11.868
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	5.366	-	-	-	5366
HI holding de Participações S.A.	127.916	-	55.975	-	183.891
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(170)	-	(905)	-	(1.075)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência patrimonial	Baixas	31/12/2023
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	(10.535)	-	(2.792)	-	(13.327)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda.	(326)	-	3.130	-	2804
Inter SPE Jacaré 1 Incorp. Ltda.	(1.497)	-	(22)	-	(1.519)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda.	(944)	-	(944)	-	(1.888)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda.	(1.830)	-	(3.838)	-	(5.668)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda.	(2.266)	-	(291)	-	(2.557)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda.	(2.969)	-	(707)	-	(3.676)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	(5.058)	-	(507)	-	(5.565)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	(7.932)	-	(791)	-	(8.723)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda.	(6.798)	-	(359)	-	(7.157)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda.	(12.246)	-	(7.557)	-	(19.803)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda.	(3.198)	-	(845)	-	(4.043)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	(574)	-	(2.320)	-	(2.894)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	(819)	-	(8.371)	-	(9.190)
BCO Serviços	(3.488)	-	(917)	-	(4.405)
Outras SPEs	(7.619)	-	(39.132)	-	(46.751)
Planos de capitalização	9	-	-	-	9
Juros capitalizados	18.778	7.518	-	-	26.296
Total dos investimentos	187.413	7.518	49.673	-	244.604
Investimentos - Ativo	366.690	-	-	-	341.752
Provisão para perdas com investimentos - Passivo	(179.277)	-	-	-	(97.148)
Total dos investimentos	187.413	-	-	-	244.604

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	94.134	37.045	234.884	261.630	329.018	298.675
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(2.870)	245	11.859	2.703	8.989	2.948
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	67	2.018	34.383	27.006	34.450	29.024
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(1.601)	4.195	46.315	43.699	44.714	47.894
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(58)	(660)	912	655	854	(5)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(65)	(274)	2.099	1.977	2.034	1.703
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	3.225	23.535	58.036	52.783	61.261	76.318
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(134)	215	2.508	2.276	2.374	2.491
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(122)	139	1.542	809	1.420	948
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	394	956	2.017	1.667	2.411	2.623
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	1.301	12.575	3.251	2.917	4.552	15.492
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	23.107	22.488	-	-	23.107	22.488
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(26)	52	293	218	267	270
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	67	371	655	374	722	745
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(508)	1.145	4.837	3.155	4.329	4.300
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	184	3.763	16.146	15.228	16.330	18.991
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	362	9.769	11.526	12.421	11.888	22.190
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	142	1.140	5.424	2.283	5.566	3.423
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(975)	441	3.013	502	2.038	943
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	1.027	25.553	43.472	20.279	44.499	45.832
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(93)	385	885	380	792	765
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	6.411	16.774	38.250	31.374	44.661	48.148
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(84)	838	15.515	16.735	15.431	17.573
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	6.072	14.486	24.839	18.677	30.911	33.163
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	25.470	20.575	54.309	23.552	79.779	44.127
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	2.609	10.517	19.335	16.157	21.944	26.674
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	1.947	11.457	17.918	13.006	19.865	24.463
Outras SPEs (Controladas)	288.147	163.499	414.401	299.661	702.548	463.160
Total	448.130	383.242	1.068.624	872.124	1.516.754	1.255.366

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Empresas	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	23.663	30.032	97.248	106.683	161.960	126.091
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(240)	2.216	8.469	1.026	(294)	610
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	4.279	4.194	12.567	4.217	20.613	19.361
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(431)	3.412	52.592	52.484	(8.003)	(6.668)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(27)	561	330	56	(621)	58
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(15)	193	1.933	1.828	(318)	70
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	23.828	29.998	16.129	21.810	30.044	31.653
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(196)	729	485	121	1.641	2.207
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	442	422	1.071	607	(81)	116
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.520	2.189	6.979	6.565	(6.132)	(5.522)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	3.458	6.399	9.219	6.669	(7.228)	2.831
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	382	246	17.066	16.467	5.774	5.796
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	441	458	2.174	2.321	(2.509)	(2.216)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	900	932	3.399	3.481	(3.669)	(2.959)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	3	1.925	8.217	6.902	(4.526)	(4.453)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	8.130	8.658	5.610	8.774	1.559	488
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	6.263	8.511	1.327	1.297	3.904	12.989
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	449	2.013	11.326	9.338	(7.927)	(7.132)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	622	925	8.502	7.108	(7.090)	(6.788)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.559	7.839	30.904	30.997	6.996	9.689
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	224	973	4.155	3.823	(4.030)	(3.188)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	17.901	9.692	12.574	25.750	12.705	1.763
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	8.624	7.807	6.827	7.141	2.625	4.467
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	19.222	13.804	10.319	17.799	1.561	533
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	26.790	9.896	25.515	29.857	4.373	1.132
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	17.899	16.325	3.281	3.971	6.378	1.126
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	19.037	14.846	1.970	1.241	8.376	3.360
Outras SPEs (Controladas)	382.936	140.060	294.458	329.200	17.545	37.164
Total	573.663	325.255	654.647	707.533	233.626	222.578

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

	2024					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	71.511	(34.301)	9.128	(320)	128	46.146
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(349)	-	930	446	27	1.054
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	(1.536)	(244)	(1.241)	(44)	56	(3.009)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(993)	-	(301)	1.793	57	556
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	804	-	186	176	6	1.172
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	323	-	37	71	3	434
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	5.608	(4.544)	(8.905)	(932)	33	(8.740)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(20)	(17)	256	218	7	444
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	11	-	(9)	(20)	6	(12)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2	(9)	81	(37)	7	44
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	318	(361)	(1.333)	433	46	(897)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	(83)	(32)	-	(115)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(5)	-	176	(12)	2	161
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(6)	(1)	40	51	8	92
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(643)	-	743	496	39	635
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	60	(5)	213	669	94	1.031
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	87	(400)	592	111	4	394
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(445)	(1)	1.284	837	43	1.718
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(244)	-	78	166	4	4
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	20	-	(521)	(478)	19	(960)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(16)	-	248	202	9	443
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	12.571	(13.179)	2.699	(666)	56	1.481
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(64)	223	(2.709)	(107)	12	(2.645)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	7.361	(10.708)	4.013	(828)	(29)	(191)
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	68.279	(39.357)	(2.491)	(2.685)	(645)	23.101
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	3.224	(10.346)	2.077	(479)	(90)	(5.614)
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	6.499	(13.062)	(1.978)	(827)	(150)	(9.518)
Outras SPEs (68 controladas)	305.023	(235.469)	(48.665)	(8.314)	(4.966)	7.609
Total	477.380	(361.781)	(45.455)	(10.112)	(5.214)	54.818

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

	2023					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	93.185	(63.762)	9.500	12	(3.065)	35.870
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	6	-	(883)	(31)	3	(905)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	549	-	-	309	393	1.251
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	266	-	(1.222)	(498)	119	(1.335)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(1)	-	(861)	182	-	(680)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	2	-	(394)	5	-	(387)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	8.168	(10.897)	(4.046)	(941)	574	(7.142)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	15	(6)	(536)	(40)	1	(566)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(32)	-	(123)	(43)	1	(197)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2.947	(1.912)	(755)	(839)	(52)	(611)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	8.548	(6.928)	(1.472)	(542)	(13)	(407)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	(1)	(20)	-	(21)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(2)	-	(139)	(152)	-	(293)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(23)	(121)	(380)	(188)	2	(710)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	89	-	(569)	407	-	(73)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	(79)	1.592	(1.611)	1.187	(17)	1.072
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	8.552	(6.301)	(2.553)	(546)	241	(607)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(155)	-	(618)	(31)	8	(796)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(45)	-	(344)	87	-	(302)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.067	(7.260)	(1.202)	(1.623)	325	(2.693)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	24	13	(593)	(287)	1	(842)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	49.209	(30.841)	(6.190)	(1.038)	(199)	10.941
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	110	(315)	(520)	(1.116)	(2)	(1.843)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	47.316	(37.195)	(7.717)	(1.191)	(185)	1.028
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	24.598	(14.261)	(6.380)	(516)	(200)	3.241
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	31.848	(21.492)	(4.132)	(919)	(53)	5.252
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	28.895	(19.067)	(4.147)	(604)	(60)	5.017
Outras SPEs (68 controladas)	245.018	(181.947)	(48.488)	(8.272)	100	6.411
Total	556.075	(400.700)	(86.376)	(17.248)	(2.078)	49.673

11. Imobilizado

	Taxa depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	2024	2023
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	397	-	397	167
Veículos	20,00%	17	-	17	8
Salas comerciais	4,00%	182	-	182	-
Computadores e periféricos	20,00%	1.341	(692)	649	369
Outros		88	-	88	673
Total		2.025	(692)	1.333	1.217

	Taxa depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	2024	2023
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	403	(264)	139	173
Veículos	20,00%	77	(72)	5	18
Salas comerciais	4,00%	8.293	-	8.293	8.293
Aeronaves	3,42% a 4,19%	-	-	-	-
Computadores e periféricos	20,00%	1.608	(1.429)	179	370
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	8.700	(7.386)	1.314	1.021
Galpões	4,00%	2.765	(329)	2.436	2.506
Outros		1.976	(832)	1.144	1.342
Total		23.822	(10.312)	13.510	13.723

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				
	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024
Máquinas e equipamentos	189	-	-	-	189
Veículos	10	-	-	-	10
Salas comerciais	-	-	-	-	-
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	293	21	-	-	314
Estande de vendas e apartamento decorado	23	558	(212)	-	369
Galpões	-	-	-	-	-
Outros	702	9	(260)	-	451
Total	1.217	588	(472)	-	1.333

	Consolidado				
	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024
Máquinas e equipamentos	195	-	-	(34)	161
Veículos	25	1	-	(15)	11
Salas comerciais	7.620	1	-	(209)	7.412
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	379	27	-	(213)	193
Estande de vendas e apartamento decorado	282	1.380	(5)	(852)	805
Galpões	2.540	-	-	(70)	2.470
Outros	2.682	-	-	(224)	2.458
Total	13.723	1.409	(5)	(1.617)	13.510

Na data de encerramento destas demonstrações financeiras, 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.

A Companhia não possuía bens do ativo imobilizado dados em garantia nas operações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2024.

12. Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aquisição de terrenos (Landbank)	359.499	190.977	479.857	366.179
Ajuste a valor presente de terrenos	(37.621)	(40.351)	(52.958)	(55.430)
Outras contas a pagar	-	-	385	533
Total	321.878	150.626	427.284	311.282
Circulante	161.727	15.513	320.258	122.588
Não circulante	160.151	135.112	107.026	188.694
Total	321.878	150.626	427.284	311.282

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	5.513	-	122.588
2025	161.727	3.568	320.258	144.408
2026	78.007	0.613	77.548	58.437
2027	66.346	2.094	27.208	16.915
A partir de 2028	53.419	4.189	54.843	23.831
Total	359.499	1.977	479.857	366.179

Em 31 de dezembro de 2024, R\$ 257.511 (R\$ 332.910 em 31 de dezembro de 2023) referem-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\$421.455 em 31 de dezembro de 2023).

Para os terrenos cujos pagamentos são por permuta financeira, cujo pagamento ao terrenista está atrelado a um percentual sobre o VGV estipulado em contrato, a Companhia ajusta o saldo devedor ao valor presente, considerando a data de lançamento dos empreendimentos e utilizando uma taxa de desconto de 1,005% a.m.%. A Companhia, em 31 de dezembro de 2024, tem o montante de R\$150.293 e R\$ 256.684 de permuta financeira a pagar na Controladora e no Consolidado, respectivamente (R\$47.362 e R\$113.303, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023).

13. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores para produção e serviços	4.750	3.859	49.552	40.647
Risco Sacado (i)	1.888	21.202	7.236	21.202
Total	6.638	25.061	56.788	61.849

(i) As operações com risco sacado são formadas a partir de transações mercantis recorrentes entre a Companhia e seus fornecedores de matéria-prima. Os convênios firmados atendem aos interesses mútuos no que tange à liquidez e capital de giro de cada parte, e são firmados em decorrência de eventuais variações conjunturais no nível da demanda e oferta de matéria-prima. A partir da negociação comercial entre fornecedores e a Companhia, são gerados passivos financeiros que integram programas de captação de recursos por meio de linhas de crédito da Companhia junto a instituições financeiras, o que possibilita aos fornecedores antecipar recebíveis no curso normal das compras efetuadas pela Companhia, com o custo financeiro médio de 1,64% a.m. em 31 de dezembro 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".

14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	2024	2023	2024	2023
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	177.563	113.937
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	28.698	3.418	62.023	45.492
Conta garantida		12,55	14,03	-	4.714	-	5.600
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	122.442	131.300	122.442	131.300
Custo de captação de debêntures				(4.463)	(5.053)	(4.463)	(5.053)
Total				146.677	134.379	357.565	291.276
Passivo circulante				67.671	76.212	208.260	152.409
Passivo não circulante				79.006	58.167	149.305	138.867
Total				146.677	134.379	357.565	291.276

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

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	122.566
Captações, líquidas dos custos de captação	82.791
Juros e encargos financeiros	23.691
Amortização de principal	(66.455)
Amortização de juros	(28.214)
Realização de custos de captação	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	134.379
Captações, líquidas dos custos de captação	43.032
Juros e encargos financeiros	20.584
Amortização de principal	(31.770)
Amortização de juros	(18.403)
Realização de custos de captação	(1.145)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	146.677

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	239.988
Captações, líquidas dos custos de captação	215.865
Juros e encargos financeiros	44.772
Amortização de principal	(168.054)
Amortização de juros	(41.295)
Realização de custos de captação	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	291.276
Captações, líquidas dos custos de captação	178.903
Juros e encargos financeiros	35.277
Amortização de principal	(114.010)
Amortização de juros	(32.736)
Realização de custos de captação	(1.145)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	357.565

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
12 meses	67.671	76.212	208.260	152.409
13 a 24 meses	54.506	15.040	116.583	74.273
Após 24 meses	24.500	43.127	32.722	64.594
Total	146.677	134.379	357.565	291.276

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Cláusulas restritivas

De acordo com os contratos de debêntures vigentes, a Companhia obriga-se a cumprir cláusulas restritivas (covenants) sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida. Conforme as cláusulas, o índice exigido deve ser calculado com base nas demonstrações financeiras consolidadas anuais, e segue a seguinte memória de cálculo:

Índice financeiro obtido da divisão da dívida líquida pelo patrimônio líquido da Companhia não poderá ser superior à 1,0.

A Companhia cumpriu com os referidos covenants anuais, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, conforme evidenciado abaixo:

	Quociente (Covenants)	
	2024	2023
Dívida líquida / PL total	0,56	0,86

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários e ordenados a pagar	-	-	1.380	1.040
INSS a recolher	126	512	14.296	11.905
FGTS a recolher	1	1	218	463
Provisão de férias	16	15	3.807	3.066
Outras obrigações trabalhistas	109	519	3.158	3.266
Total	252	1.047	22.859	19.740

16. Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Retenção de INSS s/notas fiscais	27	34	8.829	4.892
Retenção de ISS s/notas fiscais	10	28	6.052	3.692
RET a recolher	269	426	35.223	52.421
RET diferido	77	326	16.143	12.930
Tributos parcelados	2.109	1.414	25.202	11.292
Outras obrigações fiscais	397	466	5.122	3.569
Total	2.889	2.694	96.571	88.796
Circulante	1.419	1.719	76.892	80.260
Não circulante	1.470	975	19.679	8.536
Total	2.889	2.694	96.571	88.796

17. Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento de Clientes da Incorporação	-	-	36.514	23.551
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	208	308	32.848	16.997
Total	208	308	69.362	40.548

8. Passivo de cessão de crédito

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.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cessão da carteira de créditos	-	-	25.610	-
Total	-	-	25.610	-
Circulante	-	-	6.975	-
Não circulante	-	-	18.635	-
Total	-	-	25.610	-

19. Provisões

a) Para contingências

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contingências trabalhistas	269	366	288	398
Indenização com terceiros	163	34	3.190	1.444
Total	432	400	3.478	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	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	492
Adições	1.570
Pagamentos	(1.662)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	400
Adições	32
Pagamentos	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	432

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.074
Adições	4.642
Pagamentos	(3.874)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.842
Adições	2.094
Pagamentos	(458)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3.478

Em 31 de dezembro de 2024, as contingências com risco possíveis de perda montam R\$ 9.310 e R\$ 22.948 na Controladora e no Consolidado, respectivamente (R\$ 8.812 e R\$ 15.634 em 31 de dezembro de 2023), provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

b) Garantias

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Circulante	540	18	9.812	8.509
Não circulante	-	-	4.915	3.851
Total	540	18	14.727	12.360

A movimentação da provisão para garantias é:

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	454
Adições	561
Pagamentos	(997)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	18
Adições	646
Pagamentos	(124)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	540

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	11.077
Adições	5.965
Pagamentos	(4.682)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.360
Adições	12.188
Pagamentos	(9.821)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	14.727

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

20.a. Capital social

Em setembro de 2024 a Companhia aumentou seu capital social no montante de R\$ 112.804, utilizando o sobejo de lucro acumulado. Desta forma, em 31 de dezembro de 2024 o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 200.000 (R\$ 87.197 em 31 de dezembro de 2023) e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

	Ações ordinárias	%
Neylson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
Ednilson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
Total	86.885.350	100

20.b. Reserva legal

A Companhia constitui 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, a título de Reserva Legal nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

20.c. Lucros acumulados

Os lucros apurados pela Companhia, poderão ser distribuídos, a critério dos sócios. Em 2024 foram distribuídos R\$ 14.373 (não houve distribuição em 2023).

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas Incopor. Venda de Imóveis	15.326	-	431.371	547.189
Receita de Serviços Prestados	-	-	3.194	-
Venda de Imóveis	-	-	67.500	-
Impostos sobre vendas	-	-	8.127	(9.487)
Distratos	-	-	(41.549)	(42.865)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.755)	(5.954)
Provisão Para Distratos	-	-	(1.785)	(3.056)
Descontos concedidos	-	-	-	158
Total	15.326	-	462.103	485.985

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.

22.a. Custos dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Material aplicado	-	-	(80.946)	(92.947)
Outros custos gerais	-	-	(10.355)	(13.481)
Juros capitalizados	-	-	(28.906)	(7.722)
Terrenos	-	-	(61.936)	(59.915)
Outras despesas gerais	-	-	(3.702)	(3.997)
Gastos com pessoal	-	-	(11.593)	(15.074)
Serviços diversos	-	-	(5.540)	(5.753)
Serviços de terceiros	-	-	(95.122)	(109.547)
Viagens e estadas	-	-	(75)	(101)
Seguros gerais	-	-	(1.146)	(1.143)
Serviços de consultoria	-	-	(5.462)	(5.206)
Garantias	-	-	(12.188)	(4.682)
Locação de equipamentos	-	-	(6.598)	(6.591)
Total	-	-	(323.569)	(326.159)

22.b. Despesas com vendas

Despesas com vendas	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Comissões	-	-	(13.714)	(14.784)
Outras despesas gerais	-	-	(6.836)	(9.763)
Propaganda e publicidade	-	-	(4.009)	(8.400)
Despesas com Stand e decorados	-	-	(345)	(1.843)
Serviços de consultoria	-	-	(1.854)	(3.494)
Eventos	-	-	(47)	(96)
Depreciação e amortização	-	-	(797)	(3.427)
Descontos concedidos	-	-	(7.557)	(6.259)
Gastos com pessoal	-	-	(969)	(1.345)
Rateio entre SPE's	-	-	3.439	-
Total	-	-	(32.689)	(49.411)

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

Despesas gerais e administrativas	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Gastos com pessoal	-	-	(18.788)	(15.464)
Despesas Administrativas	(2.756)	(2.135)	(6.152)	(5.546)
Serviços de consultoria	-	-	(10)	6
Serviços de terceiros	-	-	(4.086)	(6.861)
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(1.139)	(685)
Licenças e direitos de usos	-	-	(1.131)	(1.389)
Depreciação e amortização	(11)	-	(986)	(1.141)
Provisão para risco de crédito	-	(2.492)	-	(27.920)
Seguros diversos	-	-	(356)	(1.821)
Rateio entre SPE's	-	-	(3.527)	(53)
Outras despesas gerais	(1.294)	-	(4.487)	-
Total	(4.061)	(4.627)	(40.662)	(60.874)
Despesas gerais e administrativas	-	-	(36.175)	(32.954)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(4.061)	(4.627)	(4.487)	(27.920)
Total	(4.061)	(4.627)	(40.662)	(60.874)

23. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita sobre aplicação financeira	479	949	573	1.645
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	-	-	5.910	(670)
Receita financeira sobre vendas	1	11	55	386
Descontos obtidos	1	13	(11)	(881)
Remissão de dívida tributária	1.990	-	7.063	-
Outras receitas financeiras	7	625	158	7.012
Receitas financeiras	2.478	1.598	13.748	7.492
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(6.098)	(3.949)	(21.231)	(22.337)
Juros e multas diversas	(1.398)	(548)	(6.251)	(4.335)
Despesas bancárias	(273)	(765)	(1.661)	(2.268)
Outras despesas financeiras	(1.884)	(1.196)	(1.915)	(661)
Despesas financeiras	(9.653)	(6.458)	(31.058)	(29.601)
Resultado financeiro líquido	(7.175)	(4.860)	(17.310)	(22.109)

24. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A conciliação entre as despesas nominal e efetiva do imposto de renda e contribuição social para os anos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	58.908	40.186	58.689	48.678
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(20.029)	(13.663)	(19.954)	(16.551)
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	18.638	16.889	-	-
Prejuízo Fiscal de Exercícios anteriores	-	5.818	-	5.818
Efeito da tributação pelo RET (*)	(428)	5.815	19.954	(2.677)
Outras exclusões (adições), líquidas	1.391	(9.044)	(209)	10.733
Corrente e diferido	(428)	5.815	(209)	(2.677)
Alíquota efetiva	0,73%	14,47%)	0,36%	5,50%

25. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

	Hierarquia	2024					
		Controladora			Consolidado		
		Valor			Valor		
		Custo amortizado	justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	4.616	-	4.616	15.049	-	15.049
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	29	29	-	42.247	42.247
Clientes por incorporação de imóveis		31.886	-	31.886	396.471	-	396.471
Valores a receber de partes relacionadas		228.119	-	228.119	44.308	-	44.308
Passivos							
Fornecedores		6.638	-	6.638	56.788	-	56.788
Obrigações com terceiros		321.878	-	321.878	427.285	-	427.284
Empréstimos, financiamentos e debêntures		146.678	-	146.677	357.565	-	357.565
Obrigações com partes relacionadas		174.886	-	174.886	-	-	-

	Hierarquia	2023					
		Controladora			Consolidado		
		Valor			Valor		
		Custo amortizado	justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	17.095	-	17.095	20.637	-	20.637
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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Hierarquia	2023					
	Controladora			Consolidado		
	Valor			Valor		
	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total
Obrigações com terceiros	150.626	-	150.626	311.282	-	311.282
Empréstimos, financiamentos e debêntures	134.379	-	134.379	291.276	-	291.276
Obrigações com partes relacionadas	145.436	-	145.436	-	-	-

Hierarquia de valor justo

- **Nível 1:** Utiliza preços observáveis (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos, os quais a Companhia possa ter acesso na data de mensuração;
- **Nível 2:** Utiliza preços observáveis em mercados ativos para instrumentos similares, preços observáveis para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais os *inputs* são observáveis;
- **Nível 3:** Instrumentos cujos *inputs* significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A Administração entende que os instrumentos financeiros representados acima, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercados, pois:

1. As taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;
2. O vencimento de parte substancial dos saldos ocorre em datas próximas às dos balanços.

Os principais fatores de riscos inerentes às operações da Companhia são expostos a seguir:

25.1. Risco de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas.

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

	Indexador	Risco	2024
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	57.296
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	89.713
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	20.039
Fornecedores	IPCA	Alta do IPCA	(7.236)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(96.571)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(174.628)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	-
Exposição líquida			(111.387)

Análise de sensibilidade

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro 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 2025 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% e 50%.

Cenário consolidado							
Ativos financeiros	Passivos financeiros	Exposição líquida 31/12/2024	Cenário				
			-50%	-25%	Cenário Provável	+25%	+50%
57.296	(274.939)	(217.643)	(231.050)	(237.753)	(244.457)	(251.160)	(257.863)
89.713	(7.236)	82.477	84.234	85.116	85.991	86.873	87.747
20.039	-	20.039	20.376	20.544	20.712	20.881	21.049
167.048	(282.175)	(115.127)	(126.440)	(132.093)	(137.754)	(143.406)	(149.067)

Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 31 de dezembro 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 31/12/2024	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Cenário				
			-50%	-25%	Cenário Provável	+25%	+50%
CDI	10,88%	12,32%	6,16%	9,24%	12,32%	15,40%	18,48%
IPCA	4,65%	4,26%	2,13%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%
INCC	7,21%	3,36%	1,68%	2,52%	3,36%	4,20%	5,04%

25.2. Risco de crédito

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

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 financeiras findas em 31 de dezembro de 2024.

25.3. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, vide análise complementar mencionada na Nota Explicativa 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.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros estão abaixo demonstrados:

	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	15.049	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	42.247	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	107.925	120.937	255.652	24.227	19.968	30.415
Mútuos com acionistas	44.308	-	-	-	-	-
Outros ativos	14	-	-	-	-	-
Fornecedores	(56.788)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-
Operações de risco sacado	(7.236)	-	-	-	-	-
Obrigações com terceiros (compra de terrenos)	(320.258)	(77.548)	(27.208)	(54.843)	-	-
Efeito líquido	(174.739)	43.623	110.972	(58.443)	19.968	30.415

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.

26. Lucro líquido por ação

	Consolidado	
	2024	2023
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	58.480	46.001
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído - em reais	0,67	0,53

Em 31 de dezembro de 2024 e em 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.

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 31 de dezembro de 2024 é de R\$200.000 e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal.

27. Informações por segmento

	2024			2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Ativo						
Caixa, equivalente de caixa e TVM	55.687	1.609	57.296	29.269	36	29.305
Clientes	255.620	140.851	396.471	241.242	105.056	346.298
Estoques	652.335	21.969	674.304	482.490	206	482.696
Propriedades para investimento	14	84.382	84.396	2.225	94.763	96.988
Outros ativos	-	80.206	80.206	(83.582)	119.115	35.533
Total do ativo	963.656	329.017	1.292.673	671.644	319.176	990.820

Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	348.588	8.977	357.565	272.125	19.151	291.276
Obrigações com terceiros	344.861	82.423	427.284	208.738	92.544	301.282
Obrigações fiscais e trabalhistas	108.998	10.432	119.430	101.194	7.342	108.536
Adiantamento de clientes	69.095	267	69.362	40.548	-	40.548
Fornecedores	43.816	12.972	56.788	49.358	12.491	61.849
Provisões	18.179	26	18.205	14.202	-	14.202
Outros passivos	30.119	213.920	244.039	(14.521)	187.648	173.127
Total do passivo	963.656	329.017	1.292.673	671.644	319.176	990.820

	2024			2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita operacional líquida	390.409	71.694	462.103	373.465	112.520	485.985
Custo dos imóveis vendidos	(283.984)	(39.585)	(323.569)	(252.752)	(73.407)	(326.159)
Lucro bruto	106.425	32.109	138.534	120.712	39.114	159.826
Despesas com vendas	(32.314)	(375)	(32.689)	(48.891)	(520)	(49.411)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(44.271)	14.425	(29.846)	(62.748)	23.120	(39.628)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	29.840	46.159	75.999	9.074	61.713	70.787
Resultado financeiro	(16.981)	(329)	(17.310)	(19.975)	(2.134)	(22.109)
Resultado antes do IR/CSLL	12.859	45.830	58.689	(10.902)	59.580	48.678
Imposto de Renda e Contribuição Social	(525)	316	(209)	388	(3.065)	(2.677)
Resultado líquido	12.334	46.146	58.480	(10.514)	56.515	46.001

As atividades desenvolvidas pela Companhia dividem-se basicamente em incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. Alguns imóveis são tratados como Propriedade para Investimento e o desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou por suas controladas.

28. Empreendimentos em construção

Empreendimentos em construção - informações mínimas	2024	2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
A Empreendimentos em construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.070.389	839.360
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		
Receita de Vendas Apropriadas	849.346	776.633
Distratos - receitas estornadas	(74.732)	(63.680)
(b) Total	774.614	712.953
Receita de vendas a apropriar (a-b)	295.775	126.407
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	703.386	561.561
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	507.652	488.258
Total	507.652	488.258
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a-b)	195.734	73.303
Drive CI/CO (sem encargos financeiros)	72%	87%
Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	333.838	140.891
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	108.748	52.588
Total	108.748	52.888
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	108.748	52.888

Em 31 de dezembro de 2024, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras inerente a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 39,5%.

29. Transações que não afetam caixa

A Companhia realizou transações que não geraram efeitos de caixa e que, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	31/12/2024	31/12/2023
Abatimento de mútuo através de distribuição de dividendos	14.373	-

30. Eventos subsequentes

Até a data de aprovação das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes à data base de 31 de dezembro de 2024 que exigissem ajustes ou informações adicionais para o período encerrado.

* * *

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras 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 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2024.

Juiz de Fora, 24 de março de 2025

Ednilson de Oliveira Almeida

Diretor Presidente

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 opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 10 de março de 2025, relativo às demonstrações financeiras referentes ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2024.

Juiz de Fora, 24 de março de 2025

Ednilson de Oliveira Almeida

Diretor Presidente

Relatório de resultados 2024

INC
EMPREENDIMENTOS



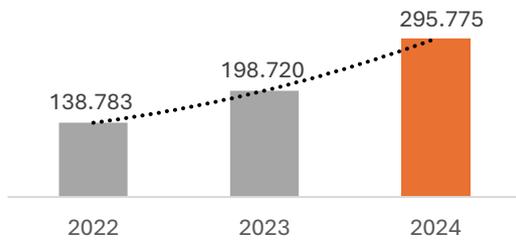
Juiz de Fora 24 de março de 2025 – A INC Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: BOVESPA MAIS – INNC3), que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Minha Casa Minha Vida), divulga hoje seus resultados de 2024.

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.

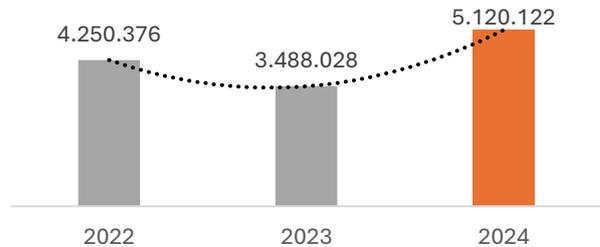


Pontos de Destaque 2024

Aumento da REF

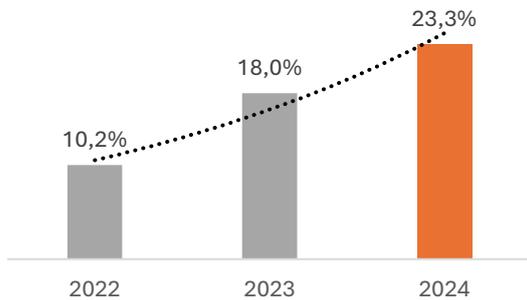


Recorde de VGV Landbank

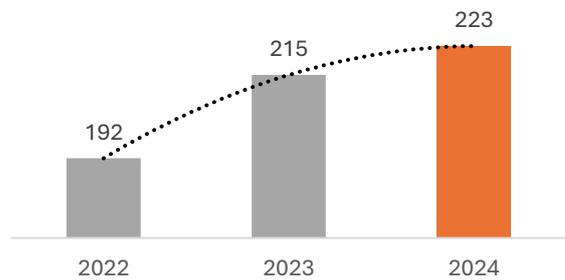


Aumento do EBITDA

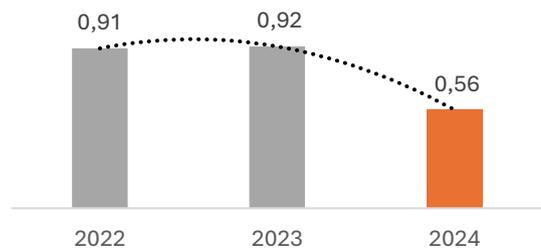
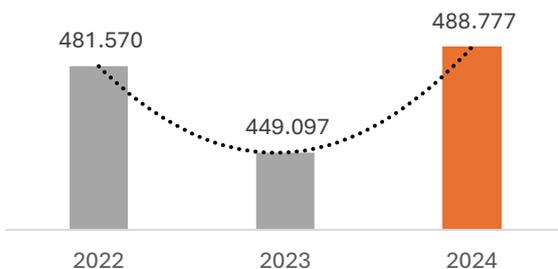
Ajustado*



Aumento do Ticket Médio



Retorno do Volume de Vendas Diminuição da Dívida Líquida



Mensagem da Administração

O ano de 2024 marca o fim de um ciclo desafiador para o nosso setor, encerrando os impactos negativos que a pandemia gerou ao longo dos últimos anos. Os números refletem que a companhia está no caminho certo, deixando para trás os desafios dos empreendimentos antigos e os estouros de custos. Agora, seguimos firmes na direção de resultados cada vez mais positivos.

As perspectivas para 2025 são promissoras. Enxergamos um cenário repleto de oportunidades, especialmente com as recentes melhorias no programa Minha Casa Minha Vida, que ampliam significativamente seu potencial de resultado.

Em 2024, tivemos um crescimento expressivo em Resultado de Exercícios Futuros (REF), com alta de quase 30%, mesmo sem um avanço significativo no percentual de obra concluída (POC) em relação a 2023. Além disso, a companhia recuperou suas margens, registrando uma margem bruta acima de 30% e margem líquida em dois dígitos, demonstrando ganhos operacionais importantes. Outro destaque foi o aumento do EBITDA e do nosso ticket médio de venda, o que evidencia que estamos realizando vendas saudáveis, fortalecendo nossa margem e gerando resultados que contribuem para a desalavancagem da companhia.

A redução da dívida líquida também foi um fator fundamental para tornar nosso balanço mais sólido, refletindo maior eficiência nos controles, na gestão operacional e na disciplina financeira.

A participação da Caixa Econômica Federal foi determinante para o sucesso da companhia em 2024. O aumento dos limites de crédito e a contratação de novos empreendimentos foram decisivos para eliminar os hiatos que afetavam nossos números financeiros. Com isso, conseguimos melhorar nossa previsibilidade e fortalecer nossa estrutura de capital.

Com um ano de 2024 marcado por uma gestão mais eficiente e sem queima relevante de caixa, projetamos um 2025 ainda mais sólido. Se mantivermos o ritmo de contratações, lançamentos e excelência operacional, temos a convicção de que será um ano de forte geração de caixa e de crescimento sustentável para a companhia.

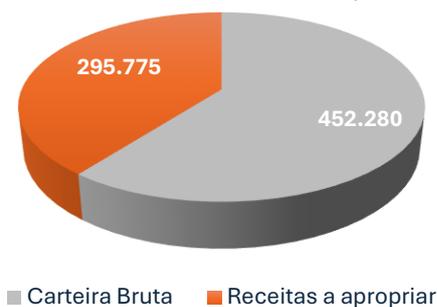
Carteira de recebíveis

O crescimento da carteira de recebíveis em 2024 está diretamente relacionado ao volume de vendas e ao fluxo de contratações da CEF. Durante o ano, a Companhia registrou uma alta performance comercial.

Abaixo apresentamos nosso controle gerencial e financeiro da carteira. Trata-se dos recebíveis sob efeito do POC, considerando a carteira financiada em instituição financeira que chamamos de Associativo, bem como nossa carteira de financiamento próprio denominada de Pró-Soluto.

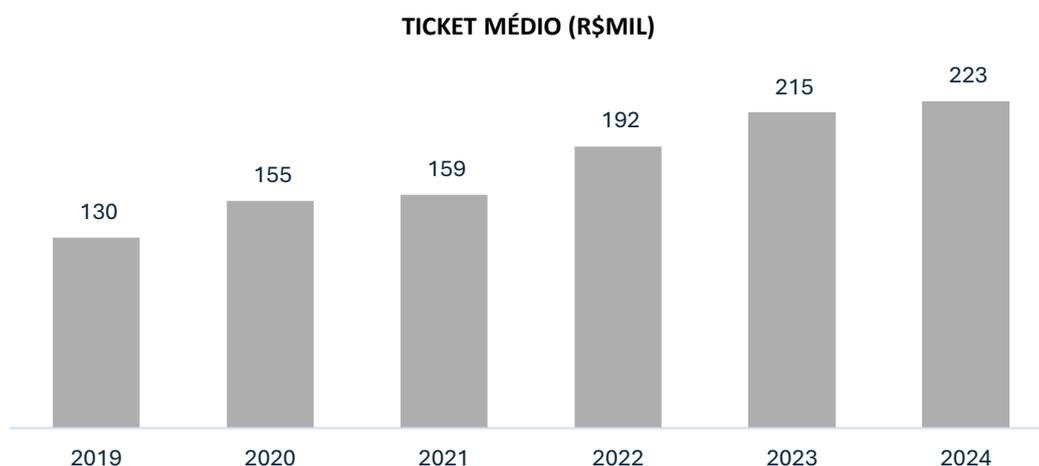
	2024	2023
Carteira INC s/ Provisões	452.280	366.622
Carteira Inc Pré Chaves	367.189	271.470
Carteira Inc Pós Chaves	85.091	95.152

Contas a Receber + REF - R\$748.055



Vendas brutas, distratos e vendas líquidas

Em 2024, o ticket médio das unidades comercializadas pela companhia se manteve conforme nossas expectativas, com um aumento de 4% quando comparado a 2023.



Em R\$ mil	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Vendas brutas (em R\$ mil)	167.743	121.288	38 % ▲	144.059	16 % ▲	488.777	449.097	9 % ▲
Distratos	(11.727)	(16.137)	27 % ▼	10.046	217 % ▼	(48.294)	17.620	174 % ▲
Vendas líquidas (em R\$ mil)	156.016	105.151	48 % ▲	134.013	16 % ▲	440.483	411.384	7 % ▲
Unidades vendidas	718	462	55 % ▲	597	20 % ▲	1.973	1.913	3 % ▲
Ticket médio (em R\$)	217.293	227.601	5 % ▼	215.658	1 % ▲	223.255	215.658	4 % ▲
Estoque	3.577	2.141	67 % ▲	2.444	46 % ▲	3.577	2.444	46 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)*	16,7%	17,7% ▲	1,0 p.p. ▼	19,6% ▲	2,9 p.p. ▼	35,5%	43,9%	19 % ▼

Receitas a apropriar – REF

O maior volume de unidades contratadas e repassadas acarretou em crescimento de REF da companhia no final de 2024 com aumento de 49% quando comparado a 2023, garantindo assim o aumento da receita operacional nos trimestres futuros.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Variação 4T24 x 3T24	4T23	Variação 3T24 x 3T23	2024	2023	Variação 2024 x 2023
Receitas a apropriar (R\$ mil)	295.775	315.860	6,4 % ▼	198.720	49 % ▲	295.775	198.720	49%
Margem Resultados a Apropriar (%)	39,9%	34,6%	5,3 p.p. ▲	39,3%	0,6 p.p. ▲	39,9%	39,3%	0,6 p.p. ▲

Em 2024, a Companhia Contratou 2723 unidades, um aumento de 66% em relação a 2023, condizente com a esteira de contratação dos nossos empreendimentos.

Em R\$ mil	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Unidades contratadas	602	758	21 % ▼	1.003	40 % ▼	2.723	1.643	66 % ▲
VGv contratado	158.167	202.052	22 % ▼	318.122	50 % ▼	673.692	492.326	37 % ▲
Unidades repassadas	479	529	9 % ▼	214	124 % ▲	1.895	1.207	57 % ▲
VGv repassado	96.472	98.010	2 % ▼	53.966	79 % ▲	349.533	222.407	57 % ▲
Unidades entregues	2	-		344	99 % ▼	842	1.744	52 % ▼

Landbank

O Landbank da Companhia ao final de 2024 é na ordem de R\$ 5,1 bilhões de reais, com um aumento significativo quando comparado a 2023, aumento de 47% na comparação dos dois períodos.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Número de empreendimentos	51	52	2 % ▼	44	16 % ▲	51	44	16 % ▲
Landbank (em R\$ mil)	5.120.122	5.181.636	1 % ▼	3.488.028	47 % ▲	5.120.122	3.488.028	47 % ▲
Unidades	24.579	24.825	1 % ▼	17.845	38 % ▲	24.579	17.845	38 % ▲
Unidades por projeto	482	477	1 % ▲	406	19 % ▲	482	406	19 % ▲
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	79,6%	82,2%	3 % ▼	71,4%	8 % ▲	79,6%	71,4%	8 % ▲
Permuta unidades	20,4%	17,8%	14 % ▲	28,6%	8 % ▼	20,4%	28,6%	8 % ▼

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



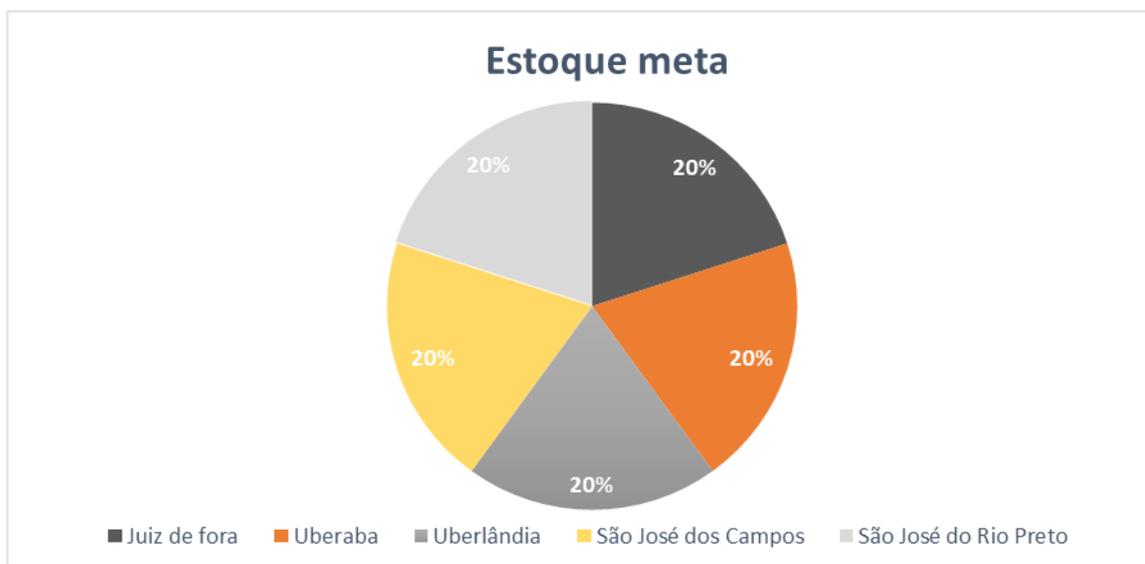
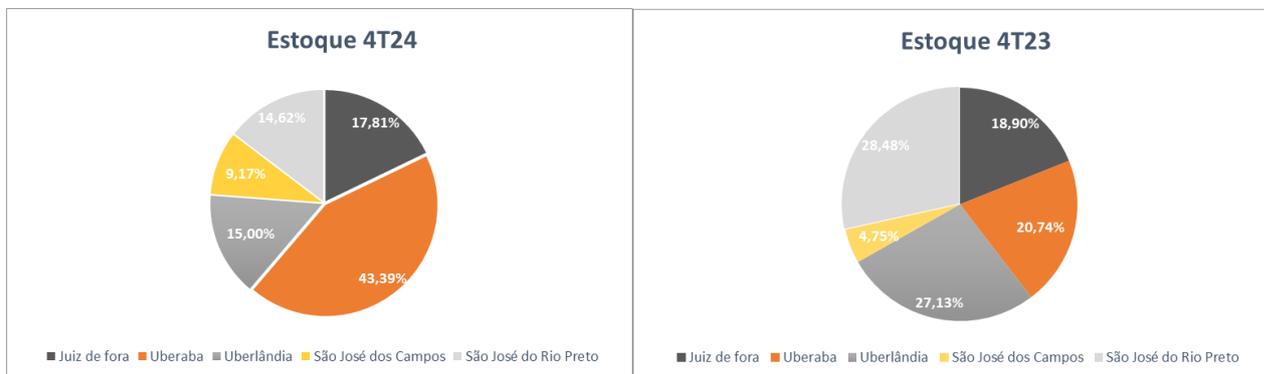
Estoque

Ao final de 2024, a companhia registrou um total de 3.577 unidades em estoque, representando um aumento de 46% em relação ao exercício encerrado em 2023 e um aumento de 67% comparado ao trimestre anterior. Esse aumento reforça nosso planejamento estratégico de 2025, com ótimas perspectivas comerciais.

Hoje o ticket médio praticado é R\$223, com aumento de 4% em relação ao mesmo período de 2023.

	4T24	3T24	Var. 4T24 x3 2T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Variação 2024 x 2023
VGv estoque (R\$ mil)	777.257	487.294	60 % ▲	558.295	39 % ▲	798.585	525.644	52 % ▲
Número de unidades	3.577	2.141	67 % ▲	2.444	46 % ▲	3.577	2.444	46 % ▲
Ticket médio R\$	217.293	227.601	5 % ▼	228.435	5 % ▼	223.255	215.075	4 % ▲

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:

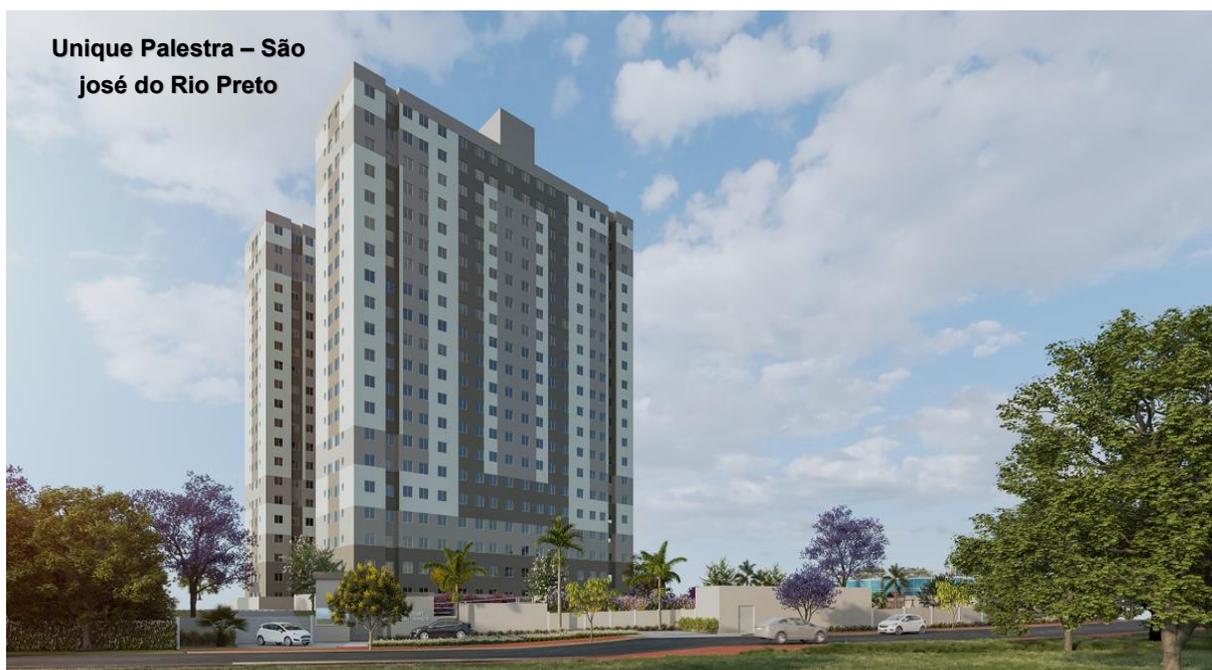


Lançamentos

Em 2024, a Companhia lançou um total de 3.106 unidades, com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$761 milhões, em linha com sua estratégia de renovação de portfólio para o ano. Essa iniciativa visa manter a oferta de produtos alinhados à demanda do mercado e fortalecer a posição da empresa no setor.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Variação 4T24 x 3T24	4T23	Variação 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Número de empreendimentos	1	1		5	80% ▼	8	9	11% ▼
VGV Lançado (R\$ mil)	159.525	74.978	113% ▲	204.070	22% ▼	763.141	1.001.460	24% ▼
Unidades lançadas	618	394	57% ▲	889	30% ▼	3.106	4.384	29% ▼
Ticket médio (em R\$)	258.131	190.300	36% ▲	229.550	12% ▲	245.699	228.435	8% ▲

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.



Receita Operacional

No 4T24, a companhia teve um aumento de 126% em comparação ao 3T24, e uma redução de 5% quando comparado o exercício de 2024 com o exercício findo em 2023.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receitas Incopor. Venda de Imóveis	183.727	101.735	81 % ▲	141.891	29 % ▲	431.371	547.189	21 % ▼
Outras Receitas	42.117	1.641	2.467 % ▲	-		70.694	-	
Impostos sobre vendas	(8.698)	(1.228)	608 % ▲	(1.295)	572 % ▲	8.127	(9.487)	186 % ▼
Distratos	(15.784)	(11.461)	38 % ▲	(12.264)	29 % ▲	(41.549)	(42.865)	3 % ▼
Ajuste a valor presente	(5.568)	(4.323)	29 % ▲	(1.299)	329 % ▲	(4.755)	(5.954)	20 % ▼
Provisão Para Distratos	(2.402)	1.336	280 % ▼	(440)	446 % ▲	(1.785)	(3.056)	42 % ▼
Receita Operacional Líquida	193.392	87.700	121 % ▲	126.593	53 % ▲	462.103	485.827	5 % ▼

EBITIDA Ajustado

Em 2024, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 108 milhões, representando um crescimento de 24% em relação ao exercício de 2023. Esse resultado reflete a eficiência operacional da Companhia e a evolução contínua de sua estratégia de negócios.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 12M24 x 12M23
Lucro Líquido	53.048	(19.158)	377 % ▼	15.609	240 % ▲	58.480	46.001	27 % ▲
(+) Imposto de renda e Contribuição social	5.527	(1.174)	571 % ▼	(3.530)	257 % ▼	7.069	2.677	164 % ▲
(+) Resultado Financeiro Líquido	10.873	7.118	53 % ▲	17.277	37 % ▼	17.310	22.109	22 % ▼
(+) Juros capitalizados	9.785	8.364	17 % ▲	(9.187)	207 % ▼	28.906	7.722	274 % ▲
(+) Depreciação	(796)	1.214	166 % ▼	856	193 % ▼	1.771	4.511	61 % ▼
(-) Crédito Fiscal	-	4.810	100 % ▲	-	100 % ▲	4.810	-	100 % ▲
EBITDA Ajustado*	78.437	(8.446)	1.029 % ▼	21.025	273 % ▲	108.726	87.531	24 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	195.714	85.398	129 % ▲	126.607	55 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Margem EBITDA ajustada* (%)	40,1%	-9,9%	50,0 p.p. ▲	16,6%	23,5 p.p. ▲	23,5%	18,0%	5,5 p.p. ▲

*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

Lucro bruto ajustado

Em 2024 o lucro bruto ajustado atingiu R\$ 167 milhões, representando uma redução de 3% em relação a 2023. A margem bruta ajustada nesse mesmo período foi de 36,2%, um aumento de 0,8% em relação a 2023, refletindo nossa luta em continuarmos com eficiência operacional e rentabilidade dos empreendimentos.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Lucro (prejuízo) bruto	73.591	8.791	737 % ▲	53.962	36 % ▲	138.534	159.826	13 % ▼
Margem bruta %	40,8%	10,3%	30,5 p.p. ▲	42,6%	1,8 p.p. ▼	31,5%	32,9%	1,3 p.p. ▼
(-) custos financeiros	20.310	8.364	143 % ▲	856	2.273 % ▲	28.906	12.233	136 % ▲
Lucro bruto ajustado*	93.901	17.155	447 % ▲	54.818	71 % ▲	167.440	172.059	3 % ▼
Margem bruta ajustada %	45,5%	20,1%	25,4 p.p. ▲	43,3%	2,2 p.p. ▲	36,2%	35,4%	0,8 p.p. ▲

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

Lucro Líquido

Em 2024 a Companhia registrou um lucro líquido de R\$ 58 milhões, representando um crescimento de 27,1% em relação ao ano de 2023.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Lucro Líquido	53.048	23.043	130 % ▲	15.609	239,9 % ▲	58.480	46.001	27,1 % ▲
Margem Líquida (%)	25,7%	-22,4%	48,2 p.p. ▲	12,3%	13,4 p.p. ▲	12,7%	9,5%	3,2 p.p. ▲

A Companhia cumpriu mais uma vez com suas obrigações contratuais inerentes a contratos de empréstimos, com índice de 0,56.

Empréstimos, financiamentos e debêntures	357.565
(-) Apoio a produção	(177.563)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(15.049)
(-) Títulos e valores mobiliários	(42.247)
Dívida líquida	<u>122.707</u>
Total do Patrimônio Líquido	217.218
Dívida Líquida / PL Total	0,56

Despesas Comerciais

No exercício de 2024, as despesas comerciais representaram uma redução de 34% em relação ao ano de 2023. Essa redução reflete os esforços contínuos da Companhia na otimização de custos e na gestão eficiente de recursos, alterando o equilíbrio financeiro e a preservação da caixa.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x2023
Vendas Brutas	167.743	121.288	38 % ▲	144.059	16,4 % ▲	488.777	449.097	9 % ▲
Vendas Líquidas	156.016	105.151	48 % ▲	134.013	16 % ▲	440.483	411.384	7,1 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	193.392	85.398	126 % ▲	126.607	53 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Despesas Comerciais	(11.704)	(9.735)	20 % ▲	(14.232)	18 % ▼	(32.689)	(49.411)	34 % ▼
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	7,0%	8,0%	1,0 p.p. ▼	9,9%	2,9 p.p. ▼	6,7%	11,0%	4,3 p.p. ▼

Despesas gerais e administrativas (G&A)

No 4T24, a Companhia reduziu em 23% os gastos administrativos em relação ao trimestre anterior. No entanto, no acumulado do ano de 2024, houve um aumento de 10% em comparação a 2023.

(em R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x2023
Vendas Brutas	167.743	121.288	38 % ▲	144.059	16,4 % ▲	488.777	449.097	9 % ▲
Vendas Líquidas	156.016	105.151	48 % ▲	134.013	16 % ▲	440.483	411.384	7,1 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	193.392	85.398	126 % ▲	126.607	53 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(6.865)	(8.938)	23 % ▼	(8.623)	20 % ▼	(36.175)	(32.954)	10 % ▲
Despesas G&A / ROL (%)	3,5%	10,5%	6,9 p.p. ▼	6,8%	3,3 p.p. ▼	7,8%	6,8%	1,0 p.p. ▲

	4T24	3T24	Var. 4T24 x 3T24	4T23	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
GVV Lançado	159.525	74.978	113 % ▲	204.070	22 % ▼	763.141	1.001.460	24 % ▼
Vendas brutas	167.743	121.288	38,30 % ▲	144.059	16 % ▲	488.777	449.097	9 % ▲
Vendas Líquidas	156.016	105.151	48 % ▲	134.013	16 % ▲	440.483	411.384	7 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	206.239	85.398	142 % ▲	126.607	63 % ▲	462.103	485.985	5 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(122.123)	(76.607)	59 % ▲	(72.645)	68 % ▲	(323.569)	(326.159)	1 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	59,2%	89,7%	30,5 p.p. ▼	57,4%	1,8 p.p. ▲	70,0%	67,1%	2,9 p.p. ▲
Lucro Bruto Ajustado*	93.901	17.155	447 % ▲	54.818	71 % ▲	167.440	172.059	3 % ▼
Margem Bruta ajustada (%)	45,5%	20,1%	25,4 p.p. ▲	43,3%	2,2 p.p. ▲	36,2%	35,4%	0,8 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(11.704)	(9.735)	20 % ▲	(14.232)	18 % ▼	(32.689)	(49.411)	34 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(6.865)	(8.938)	23 % ▼	(8.623)	20 % ▼	(36.175)	(32.954)	10 % ▲
Ganho com Valor Justo de PPI	10.816	0	0 % ▲	21.246	49 % ▼	10.816	21.246	49 % ▼
Outras receitas e despesas	(6.915)	(3.332)	108 % ▲	(1.751)	295 % ▲	(4.487)	(27.920)	84 % ▼
Resultado Financeiro Líquido	(10.873)	(7.118)	53 % ▲	(17.277)	37 % ▼	(17.310)	(22.109)	22 % ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(5.527)	1.174	571 % ▼	3.530	257 % ▼	(209)	(2.677)	92 % ▼
Lucro Líquido	53.048	(19.158)	377 % ▼	15.609	240 % ▲	58.480	46.001	27 % ▲
Margem Líquida (%)	25,7%	-22,4%	48,2 p.p. ▲	12,3%	13,4 p.p. ▲	12,7%	9,5%	3,2 p.p. ▲
EBITDA Ajustado*	78.437	38.565	103 % ▲	21.025	273 % ▲	101.866	87.531	16 % ▲
Margem EBITDA ajustada (%)	38,0%	45,2%	7,1 p.p. ▼	16,6%	21,4 p.p. ▲	22,0%	18,0%	4,0 p.p. ▲
Receitas a apropriar*	295.775	315.860	6 % ▼	198.720	49 % ▲	295.775	198.720	49 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)*	39,91%	34,58%	533 % ▲	39,33%	58 % ▲	39,91%	39,33%	58 % ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	57.296	18.176	215 % ▲	29.305	96 % ▲	57.296	29.305	96 % ▲
Dívida Bancária Bruta	357.565	347.064	3 % ▲	291.276	23 % ▲	357.565	291.276	23 % ▲
Dívida Líquida	300.269	328.888	9 % ▼	261.970	15 % ▲	300.269	261.970	15 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,4	2,0	31 % ▼	1,4	3 % ▼	1,4	1,4	3 % ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	4	9	55 % ▼	12	69 % ▼	3	3	2 % ▼
Patrimônio Líquido	217.218	164.160	32 % ▲	183.112	19 % ▲	217.218	183.112	19 % ▲
Landbank	5.120.122	5.181.636	1 % ▼	3.488.028	47 % ▲	5.120.122	3.488.028	47 % ▲
Landbank (unidades)	24.579	24.825	1 % ▼	17.845	38 % ▲	24.579	17.845	38 % ▲

Resultados Financeiros



Ativos (em R\$ mil)	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	15.049	7.464	102 % ▲	20.637	27 % ▼
Títulos e valores mobiliários	42.247	10.712	294 % ▲	8.668	387 % ▲
Contas a receber de clientes	93.149	128.028	27 % ▼	141.712	34 % ▼
Estoques (imóveis a comercializar)	366.715	450.728	19 % ▼	244.524	50 % ▲
Outros ativos circulantes	15.726	21.360	26 % ▼	14.159	11 % ▲
Total dos ativos circulantes	532.886	618.292	14 % ▼	429.700	24 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	307.589	220.863	39 % ▲	238.172	29 % ▲
Contas a receber de clientes	303.322	240.732	26 % ▲	182.614	66 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	44.308	22.621	96 % ▲	31.973	39 % ▲
Depósitos judiciais	423	422	0 % ▲	422	0 % ▲
Impostos Diferidos Ativos	5.818	5.818	0 % ▼	5.818	
Outros ativos não circulantes	14	204	93 % ▼	837	98 % ▼
Total do realizável a longo prazo	661.474	490.660	35 % ▲	459.837	44 % ▲
Propriedade para investimento	84.396	97.563	13 % ▼	96.988	13 % ▼
Investimento	14	14	1 % ▼	14	1 % ▼
Imobilizado	13.510	12.908	5 % ▲	13.723	2 % ▼
Intangível	23	26	10 % ▼	34	31 % ▼
Direito de uso	370	287	29 % ▲	525	29 % ▼
Total dos ativos não circulantes	759.787	601.457	26 % ▲	571.120	33 % ▲
Total dos ativos	1.292.673	1.219.750	6 % ▲	1.000.820	29 % ▲

Passivo

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	56.788	50.578	12% ▲	61.849	8% ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	208.260	183.325	14% ▲	152.409	37% ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	22.859	22.739	1% ▲	19.740	16% ▲
Obrigações fiscais	76.892	52.181	47% ▲	80.260	4% ▼
Dividendos Obrigatórios a Pagar	-	-		-	
Adiantamentos de clientes	69.362	61.791	12% ▲	40.548	71% ▲
Cessão de créditos	6.975	3.944	77% ▲	-	94% ▼
Obrigações com terceiros	320.258	305.762	5% ▲	122.588	3.664% ▲
Provisão para Garantias	9.812	8.685	13% ▲	8.509	61.225% ▲
Outros passivos circulantes	1.211	1.584	24% ▼	16	
Total dos passivos circulantes	772.417	690.590	12% ▲	485.919	59% ▲
Obrigações com terceiros	107.027	160.166	33% ▼	188.694	43% ▼
Adiantamentos de clientes	-	-		-	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	149.305	163.739	9% ▼	138.867	8% ▲
Cessão de créditos LP	18.635	10.729	74% ▲	-	
Obrigações fiscais	19.679	21.874	10% ▼	8.536	131% ▲
Provisão para Garantias	4.915	5.341	8% ▼	3.851	28% ▲
Provisão para contingência	3.478	3.124	11% ▲	1.842	89% ▲
Obrigações com partes relacionadas	-	-		-	
Total dos passivos não circulantes	303.039	364.972	17% ▼	341.791	11% ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	200.000	312.794	36% ▼	87.196	129% ▲
Reservas de lucros	8.270	5.346	55% ▲	5.346	55% ▲
Lucros (prejuízos) acumulados	8.948	(153.980)	106% ▼	80.569	89% ▼
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	217.218	164.159	32% ▲	173.111	25% ▲
Total do patrimônio líquido	217.218	164.159	32% ▲	173.111	25% ▲
Total do Passivo	1.292.673	1.219.721	6% ▲	1.000.821	29% ▲

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	4T24	3T24	Variação. 4T24 x 3T24	4T23	Variação 3T24 x 3T23	2024	2023	Variação. 2024 x 2023
Receita operacional líquida	195.714	85.398	129% ▲	126.607	55% ▲	462.103	485.985	5% ▼
Custo dos imóveis vendidos	(122.123)	(76.607)	59% ▲	(72.645)	68% ▲	(323.569)	(326.159)	1% ▼
Lucro bruto	73.591	8.791	737% ▲	53.962	36% ▲	138.534	159.826	13% ▼
Despesas com vendas	(11.704)	(9.735)	20% ▲	(14.232)	18% ▼	(32.689)	(49.411)	34% ▼
Despesas gerais e administrativas	(6.865)	(8.938)	23% ▼	(8.623)	20% ▼	(36.175)	(32.954)	10% ▲
Ganho com valor justo de Propriedade para Investimento	10.816	-		-		10.816	21.246	
Outras despesas operacionais, líquidas	3.610	(3.332)	208% ▼	(1.751)	306% ▼	(4.487)	(27.920)	84% ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	(4.143)	(22.005)	81% ▼	(24.606)	83% ▼	(62.535)	(89.039)	30% ▼
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	69.448	(13.214)	626% ▼	29.356	137% ▲	75.999	70.787	7% ▲
Receitas financeiras	645	1.075	40% ▼	(1.038)	162% ▼	13.748	7.492	84% ▲
Despesas financeiras	(11.518)	(8.193)	41% ▲	(16.239)	29% ▼	(31.058)	(29.601)	5% ▲
Resultado financeiro, líquido:	(10.873)	(7.118)	53% ▲	(17.277)	37% ▼	(17.310)	(22.109)	22% ▼
Lucro operacional antes dos impostos:	58.575	(20.332)	388% ▼	12.079	385% ▲	58.689	48.678	21% ▲
Corrente	(4.155)	(384)	982% ▲	3.530	218% ▼	(7.069)	(6.349)	11% ▲
Diferido	(1.372)	1.558	100% ▲	-	100% ▲	6.860	3.672	100% ▲
Imposto de renda e contribuição social	(5.527)	1.174	571% ▼	3.530	257% ▼	(209)	(2.677)	92% ▼
Lucro líquido do período	53.048	(19.158)	377% ▼	15.609	240% ▲	58.480	46.001	27% ▲

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	2024	2023	Varição 2024 x 2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Lucro líquido (Prejuízo) do período	58.480	46.001	27 % ▲
Depreciações e amortizações	1.783	4.511	60 % ▼
Constituição de PDD	6.972	9.260	25 % ▼
Provisão para contingências	1.636	768	113 % ▲
Provisão para distratos	1.786	2.904	38 % ▼
Realização de custos de captação de debêntures	(1.145)	-	
Ajuste a valor presente de contas a receber	4.755	16.519	71 % ▼
Provisão para garantias	12.188	(4.682)	360 % ▼
Multa e Juros sobre impostos correntes	-	16.539	100 % ▼
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	35.277	44.772	21 % ▼
Baixa de ativos não recuperáveis	5	-	
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	(10.816)	(21.246)	49 % ▼
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	-	-	
IRPJ/CSLL diferidos	3.732	(5.818)	164 % ▼
(Aumento) redução dos ativos operacionais	-	-	
Contas a receber	(85.658)	(87.815)	2 % ▼
Estoques	(191.608)	29.661	746 % ▼
Depósitos Judiciais	1	-	
Outros ativos circulantes e não circulantes	(744)	(535)	39 % ▲
Aumento (redução) dos passivos operacionais	-	-	
Fornecedores	(5.061)	(9.527)	47 % ▼
Obrigações fiscais	4.043	23.642	83 % ▼
Obrigações com pessoal	3.119	10.314	70 % ▼
Obrigações com terceiros	116.002	(110.746)	205 % ▼
Provisão para garantias	(9.821)	5.966	265 % ▼
Adiantamentos de clientes	28.814	19.173	50 % ▲
Outras passivos circulantes e não circulantes	1.195	(8)	15.038 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos Operacionais	(32.736)	(41.294)	21 % ▼
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(57.803)	(51.640)	12 % ▲
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos			
Resgate de aplicações financeiras	(33.579)	12.476	369 % ▼
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(26.708)	(11.031)	142 % ▲
Aquisição de imobilizados	(1.409)	(160)	781 % ▲
Juros capitalizados	23.408	-	
Aquisição de intangível	-	10	100 % ▼
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(38.288)	1.295	3.057 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos	178.903	215.862	17 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(114.010)	(168.054)	32 % ▼
Cessão de Recebíveis	25.610	-	
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	90.503	47.808	89 % ▲
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.588)	(2.537)	120 % ▲
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.637	23.174	11 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	15.049	20.637	27 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.588)	(2.537)	120 % ▲

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda** (“Grand Thornton”) – não prestaram durante o exercício de 2024 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa Minha Casa Minha Vida, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

Avisos

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

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

Glossário

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

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

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

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

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

Unidades Contratadas - Unidades contratadas com a instituição financeira.

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

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

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

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

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



meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Rua Juiz de Fora, 1.406 -
Salas 601 e 602, Santo Agostinho -
Belo Horizonte (MG) Brasil
T +55 31 3289-6000
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
INC Empreendimentos Imobiliários S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards (IFRS)* emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da INC Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da INC Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 (i) e 2.2.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2.2, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion* – “POC”) utilizando o custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, sendo a receita apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo para apuração dos custos orçados envolve métodos, premissas e julgamentos da administração, podendo impactar de forma significativa a apuração do resultado de incorporação imobiliária. O ciclo para a conclusão da obra, incluindo mais de um exercício social, também constitui um fator crítico, pois itens podem não considerados de forma adequada no momento da elaboração inicial dos orçamentos ou não serem identificados nas revisões periódicas dos orçamentos, podendo impactar de forma relevante as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário e de vendas adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas pela Companhia nos cálculos de apropriação da receita apresentados;
- Revisão analítica da evolução dos orçamentos, discussão com a diretoria de engenharia, obtenção dos orçamentos analíticos e declaração da administração sobre os custos a incorrer;
- Inspeção física, em base amostral, das obras em andamento.
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Verificação dos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e

- Avaliação das divulgações nas notas explicativas;

Identificamos ajustes com relação à essas transações (além de itens divulgação a serem aprimorados), os quais foram realizados pela Companhia. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento da receita de incorporação imobiliária, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

2. Mensuração da estimativa para perda estimada sobre contas a receber (pró soluto)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, a Companhia adota o procedimento de financiar a parcela denominada “pró soluto”, que é a parcela em que o cliente não conseguiu crédito para financiar a totalidade do valor do imóvel junto às instituições financeiras. O risco de crédito para este cliente é significativamente maior, uma vez a alienação fiduciária do imóvel foi cedida aos bancos na ocasião da concessão do financiamento ao cliente, o que gera a necessidade de estimativas e julgamentos, por parte da administração da Companhia para a mensuração da perda esperada neste tipo de operação. Dessa forma, em virtude destes fatores (bem como devido à complexidade e relevância das transações), este assunto foi considerado uma área de risco e, consequentemente, um principal assunto de auditoria no exercício corrente.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Entendimento das políticas contábeis e premissas utilizadas pela administração para determinação da estimativa de perda;
- Análise da base de vencimento dos títulos denominados como pró soluto;
- Indagações à administração com relação à consistência dos critérios utilizados;
- Efetuamos testes, em base amostral, na base de recebimentos subsequentes da Companhia;
- Avaliação da integridade e exatidão das informações utilizadas para o cálculo; e
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

Identificamos ajustes com relação à essas transações (além de itens de divulgação a serem aprimorados), os quais foram realizados pela Companhia. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento da estimativa de perda sobre contas a receber pró soluto, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outro auditor independente, cujo relatório, datado de 19 de março de 2024, não continha modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e, pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados, e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificados durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 24 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC MG-008.957/F-8



Daniel Menezes Vieira
Contador CRC 1MG-078.081/O-1

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.616	17.095	15.049	20.637
Títulos e valores mobiliários	4	29	2	42.247	8.668
Contas a receber de clientes	5	823	15.241	93.149	141.712
Estoques (imóveis a comercializar)	6	126.176	42.323	366.715	244.524
Outros ativos	-	3.117	3.559	15.726	14.159
Total do ativo circulante		134.761	78.220	532.886	429.700
Ativo não circulante					
Estoques (imóveis a comercializar)	6	183.019	84.803	307.589	238.172
Contas a receber de clientes	5	31.063	14.188	303.322	182.614
Valores a receber de partes relacionadas	7	228.119	204.191	44.308	31.973
Depósitos judiciais	-	18	18	423	422
Impostos diferidos ativos	8	5.818	5.818	5.818	5.818
Outros ativos	-	-	-	14	837
Propriedade para investimento	9	-	-	84.396	96.988
Investimento	10	394.773	341.752	14	14
Imobilizado	11	1.333	1.217	13.510	13.723
Intangível	-	23	34	23	34
Direito de uso	-	-	-	370	525
Total do ativo não circulante		844.166	652.021	759.787	571.120
Total do ativo		978.927	730.241	1.292.673	1.000.820

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Passivo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo circulante					
Fornecedores	13	6.638	25.061	56.788	61.849
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	67.671	76.212	208.260	152.409
Obrigações sociais e trabalhistas	15	252	1.047	22.859	19.740
Cessão de créditos	18	-	-	6.975	-
Obrigações fiscais	16	1.419	1.719	76.892	80.260
Adiantamentos de clientes	17	208	308	69.362	40.548
Obrigações com terceiros	12	161.727	15.513	320.258	122.588
Provisão para Garantias	19 (b)	540	18	9.812	8.509
Outros passivos	-	989	14	1.211	16
Total do passivo circulante		239.444	119.892	772.417	485.919
Passivo não circulante					
Obrigações com terceiros	12	160.151	135.112	107.026	188.694
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	79.006	58.167	149.305	138.867
Cessão de créditos	18	-	-	18.635	-
Obrigações fiscais	16	1.470	975	19.679	8.536
Provisão para Garantia	19 (b)	-	-	4.915	3.851
Provisão para riscos	19 (a)	432	400	3.478	1.842
Provisão para perda em Investimentos	-	106.320	97.148	-	-
Obrigações com partes relacionadas	-	174.886	145.436	-	-
Total do passivo não circulante		522.265	437.238	303.038	341.790
Patrimônio líquido					
Capital social	20				
Capital social	20.a	200.000	87.196	200.000	87.196
Reserva Legal	20.b	8.270	5.346	8.270	5.346
Lucros (Prejuízos) acumulados	20.c	8.948	80.569	8.948	80.569
Total do patrimônio líquido		217.218	173.111	217.218	173.111
Total do passivo e patrimônio líquido		978.927	730.241	1.292.673	1.000.820

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	21	15.326	-	462.103	485.985
Custo dos imóveis vendidos	22.a	-	-	(323.569)	(326.159)
Lucro bruto		15.326	-	138.534	159.826
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	22.b	-	-	(32.689)	(49.411)
Despesas gerais e administrativas	22.c	-	-	(36.175)	(32.954)
Resultado com equivalência patrimonial	10	54.818	49.673	-	-
Ganho com valor justo de Propriedade para Investimento	9	-	-	10.816	21.246
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22.c	(4.061)	(4.627)	(4.487)	(27.920)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		66.083	45.046	75.999	70.787
Receitas financeiras	23	2.478	1.598	13.748	7.492
Despesas financeiras	23	(9.653)	(6.458)	(31.058)	(29.601)
Lucro operacional antes dos impostos		58.908	40.186	58.689	48.678
Corrente	24	(544)	(9)	(7.069)	(6.349)
Diferido	24	116	5.824	6.860	3.672
Lucro líquido do exercício		58.480	46.001	58.480	46.001
Quantidade de ações		86.885.350	86.885.350	-	-
Lucro (prejuízo) básico diluído por ações		0,67	0,53	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	58.480	46.001	58.480	46.001
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	58.480	46.001	58.480	46.001

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros		Total do patrimônio líquido
			Reserva legal	Lucros (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)		87.196	3.046	36.868	127.110
Lucro líquido do exercício	-	-	-	46.001	46.001
Destinações:					
Constituição de reserva legal (5%)	20.b	-	2.300	(2.300)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		87.196	5.346	80.569	173.111
Lucro líquido do exercício		-	-	58.480	58.480
Destinações:					
Constituição de reserva legal (5%)	20.b	-	2.924	(2.924)	-
Distribuição de Dividendos	20.c	-	-	(14.373)	(14.373)
Aumento de Capital	20.a	112.804	-	(112.804)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		200.000	8.270	8.948	217.218

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	58.480	46.001	58.480	46.001
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o				
Caixa (aplicado nas) originado das atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	11	853	1.783	4.511
Constituição de PDD	1.294	2.270	6.972	9.260
Provisão para contingências	32	(92)	1.636	768
Provisão para distratos	-	-	1.786	2.904
Realização de custos de captação de debêntures	(1.146)	-	(1.146)	-
Ajuste a valor presente de contas a receber	(2.445)	-	4.755	16.519
Provisão para garantias	646	(997)	12.188	(4.682)
Resultado de equivalência patrimonial	(54.818)	(49.673)	-	-
Multa e Juros sobre impostos correntes	402	402	-	16.539
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	20.584	23.691	35.277	44.772
Baixa de ativos não recuperáveis	472	410	5	-
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	(10.816)	(21.246)
IRPJ/CSLL diferidos	(99)	(5.818)	3.732	(5.818)
Total	23.414	17.047	114.653	109.528
Varição nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber	(1.306)	(117)	(85.658)	(87.815)
Estoques	(182.069)	(73.426)	(191.608)	29.661
Depósitos judiciais	-	-	(1)	-
Outros ativos circulantes e não circulantes	442	945	(744)	(535)
Varição nos ativos e passivos operacionais				
Fornecedores	(18.423)	(1.834)	(5.061)	(9.527)
Obrigações fiscais	(108)	(951)	4.043	23.642
Obrigações com pessoal	(795)	947	3.119	10.314
Obrigações com terceiros	171.253	72.672	116.002	(110.746)
Provisão para garantias	(124)	561	(9.821)	5.966
Adiantamentos de clientes	(100)	-	28.814	19.173
Outros passivos circulantes e não circulantes	975	309	1.195	(8)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(18.403)	(28.215)	(32.736)	(41.293)
Caixa líquido aplicado (gerado pelas) nas atividades operacionais	(25.244)	(12.062)	(57.803)	(51.640)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	(27)	30	(33.579)	12.476
Transações com partes relacionadas	(38.301)	(7.668)	(26.708)	(11.031)
Aquisição de imobilizados	(588)	(424)	(1.409)	(160)
Baixa de investimentos	14.977	-	-	-
Juros capitalizados	(4.008)	-	23.408	-
Aquisição de intangível	-	10	-	10
Caixa líquido aplicado (gerado pelas) nas atividades de investimento	(27.947)	(8.052)	(38.288)	1.295
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	43.032	82.791	178.903	215.862
Transações com partes relacionadas	29.450	-	-	-
Pagamentos de empréstimos	(31.770)	(66.454)	(114.010)	(168.054)
Cessão de Créditos	-	-	25.610	-
Caixa líquido aplicado (gerado pelas) nas atividades de financiamento	40.712	16.337	90.503	47.808
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(12.479)	(3.777)	(5.588)	(2.537)
Movimentação de caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.095	20.872	20.637	23.174
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4.616	17.095	15.049	20.637
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(12.479)	(3.777)	(5.588)	(2.537)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do valor adicionado individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	15.326	-	473.487	504.482
Reversões (Constituição) de perdas estimadas e provisão pra distrato	(1.294)	-	(8.758)	-
	14.032	-	464.729	504.482
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de produção e vendas	-	-	(323.569)	(326.159)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(867)	4.947	(6.433)	(31.946)
	(867)	4.947	(330.002)	(358.105)
Valor adicionado bruto	13.165	4.947	134.727	146.377
Depreciação e amortização				
Depreciação e amortização	(11)	(853)	(1.783)	(4.511)
Valor adicionado líquido produzido	13.154	4.094	132.944	141.866
Valor adicionado recebido em transferência				
Receitas financeiras	2.478	1.598	13.748	7.492
Receita de equivalência patrimonial	54.818	49.673	-	-
Valor adicionado total a distribuir	70.450	55.365	146.692	149.358
Pessoal	-	-	(19.965)	(31.883)
Remuneração Direta	-	-	(14.205)	-
Benefícios	-	-	(2.884)	-
FGTS	-	-	(2.876)	-
Impostos, taxas e contribuições	(2.317)	(2.906)	(37.189)	(41.873)
Federais	(2.317)	(2.906)	(35.669)	(38.708)
Municipais	-	-	(1.520)	(3.165)
Despesas financeiras	(9.653)	(6.458)	(31.058)	(29.601)
Lucros retidos	(58.480)	(46.001)	(58.480)	(46.001)
Valor adicionado total distribuído	(70.450)	(55.365)	(146.692)	(149.358)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A INC Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como objeto social **(i)** a incorporação, administração, construção e comercialização de imóveis de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; **(ii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iii)** o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros, **(iv)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e **(v)** aluguel de imóveis próprios.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Rua Ataliba de Barros, 182, São Mateus, Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, listada no segmento Bovespa Mais da B3 S.A., sob o código INNT3.

No exercício de 2024 a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 239.531, entretanto, utilizaremos das seguintes estratégias para fazer o CCL voltar a ficar equilibrado ainda no primeiro semestre de 2025:

- a.)** Impostos – A Companhia vem realizando parcelamento das dívidas para equalização do saldo vencido ao fluxo de caixa projetado, com adesão já realizada em alguns programas e está em negociação para reperfilarmos boa parte do saldo em aberto, reprogramando a dívida para curto prazo;
- b.)** Obrigações com terceiros – A Companhia possui obrigações com terceiros em abertos, de projetos em andamento e concluídos que foram reperfilados para equalização do nosso caixa. Ao longo de 2024, a Companhia conseguiu arcar com seus compromissos já renegociados e está trabalhando para novas negociações em 2025 que ajudarão a mitigar o CCL;
- c.)** Fornecedores – Ao longo do exercício de 2025 a Companhia projeta finalizar os pagamentos que foram negociados entre 2023 e 2024, reduzindo assim o impacto negativo no Capital Circulante Líquido;
- d.)** Empréstimos, financiamentos e debêntures – Já fizemos no final de 2023 e início de 2024 o reperfilamento da dívida corporativa e estamos conseguindo honrar com nossos compromissos firmados, entretanto, importante ressaltar que a maior parte da dívida curto prazo é ligada ao Apoio a produção que é quitado durante o período de execução de obra, dessa forma entendemos que temos a rubrica empréstimos muito bem equacionada e sofrerá redução significativa com nossas projeções de evolução de obra;
- e.)** Foco na conclusão das obras: A Companhia vem cumprindo com todos os prazos estabelecidos contratualmente com a instituição financeira que fomenta nosso negócio, e projetamos entregar todas as obras em andamento dentro do prazo contratual, o que garante equilíbrio nas entradas de caixa para honrar os compromissos em curto prazo.

No que tange a atuação geográfica da Companhia vem fortalecendo sua estratégia de regionalizar sua operação, com foco nos lançamentos e vendas no interior do Estado, Triângulo Mineiro e Zona da Mata Mineira, tanto no segmento de baixa renda, quanto no média renda. A incorporação imobiliária da Companhia tem seu grande foco na baixa renda, entretanto, temos focado na mudança dos nossos produtos, com melhores localizações, novas plantas, e conseqüentemente um maior Ticket Médio, culminando em melhores margens.

Nossas expectativas projetadas para o exercício de 2025 são muito positivas no que tange nossa continuidade operacional, 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 reprogramação da sua dívida tributária, e vem honrando os compromissos assumidos desde o fim de 2023, nosso planejamento vem sendo cumprido à risca e reafirmamos nossas estratégias em pontos importantes para o negócio.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

1.1. Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		2024	2023	2024	2023
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	23.397	23.397
Inter SPE Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	300	300
Inter SPE Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	390	-
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 33 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 34 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 36 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 40 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 2 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	63	-
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 6 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 7 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 8 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 10 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda.	Ubá - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	3.297	1
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	2.370	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	840	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 6 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 12 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 10 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 11 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda.	Cataguases - MG	100%	100%	50	-
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda.	Jacareí - SP	100%	100%	12.600	-
Inter SPE SJDC 2 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 3 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 4 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

(i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados líquidos da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 24 de março de 2025.

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 nº 2.2. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

(iv) Bases de consolidação

As demonstrações financeiras 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 Explicativa nº 1.2.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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.

2.2. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir:

2.2.1. Caixa e equivalente de caixa

a) Caixa de equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

b) Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários referem-se aos investimentos de alta liquidez, resgatáveis em até três meses, cuja intenção da Administração não objetiva a atender compromissos de curto prazo.

2.2.2. Reconhecimento da receita de contratos com cliente

A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos, eliminando nas demonstrações consolidadas as operações entre empresas do grupo. O seu reconhecimento está de acordo com o CPC 47 – Receita com contratos de clientes, que estabelece um modelo de cinco etapas para determinar como e em que momento será reconhecida, bem como sua mensuração e divulgação, desde que as receitas e custos possam ser mensurados com segurança. Além disso, a Companhia e suas controladas seguem a orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 que estabelecem, respectivamente, princípios que devem ser aplicados para apresentar informações úteis aos usuários de demonstrações financeiras sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixa provenientes de contrato com cliente. Os critérios específicos para cada uma das atividades da Companhia devem ser atendidos, conforme descrição a seguir:

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita de contratos de venda de imóvel é reconhecida segundo o método de porcentagem de conclusão (POC). A receita é calculada e registrada com base na aplicação, sobre o preço de venda atualizado, do percentual representado pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado atualizado.

A variação entre o custo final efetivo e o custo total orçado, é atualizado e revisado periodicamente pela Administração.

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:

1ª etapa - Identificação do contrato: Avaliação se os contratos possuem substância comercial, se seria provável o recebimento da contraprestação, se os direitos de pagamentos e suas condições poderiam ser identificadas e finalmente se há contratos entre as partes no qual estas se comprometem com suas obrigações.

2ª etapa - Identificação das obrigações de desempenho: Entrega da unidade imobiliária para seus compradores.

3ª etapa - Determinação do preço da transação: valor determinados nos contratos de vendas das unidades imobiliárias.

4ª etapa - Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho: Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).

5ª etapa - Reconhecimento da receita: A receita é reconhecida ao longo do tempo para unidades imobiliárias vendidas de acordo com a evolução financeira destas.

No modelo de negócios da Companhia, as vendas em sua maioria são repassadas para instituição financeira, no período de construção e para alguns após a conclusão. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo.

O fluxo financeiro do contrato é como segue:

(i) 10% a 20% pagos diretos para incorporadora; e

(ii) 80% a 90% para instituição financeira.

O contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes, pode ser assim resumido:

Contrato: Financiamento Bancário

Partes: Incorporadora (Vendedora); comprador e instituição financeira (Credora fiduciária)

Garantia real do imóvel: Instituição financeira (IF)

Risco de crédito: 10% a 20% da Incorporadora (parcela denominada pró soluto) e 80 a 90% da instituição financeira

Risco de mercado: Comprador e Instituição financeira

Risco de distrato: Baixo. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

Risco de crédito: Alto, pois a garantia real do imóvel está com a instituição financeira.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual

Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.2.3. Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto do pró soluto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 1% a.m., após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. As parcelas de financiamento recebem correção de INCC considerando a diferença entre a data da venda e a data do repasse.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com atraso a mais de 180 dias e risco de não concluírem o repasse.

2.2.4. Estoques (imóveis a comercializar)

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas.

Os terrenos adquiridos através de permutas financeiras estão sujeitos ao ajuste a valor presente, que é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista de pagamento ao vendedor, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.2.5. Investimento em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perda com investimentos”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.2.6. Propriedades para investimentos

Um ativo é reclassificado para propriedade para investimento para auferir aluguel ou para valorização de capital ou para ambas.

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, considerando a localidade e a categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento.

2.2.7. Imobilizado

É composto, principalmente, por máquinas e equipamentos utilizados nos contratos de construção civil, imóveis (salas comerciais) e stand de vendas.

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*). O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e os custos de financiamentos relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que gerem benefícios futuros e desde que o custo do bem possa ser mensurado com segurança. Os valores referentes aos itens substituídos são baixados, e os demais custos de manutenção são apropriados no resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada conforme o método linear de forma a alocar os custos aos valores residuais durante a vida útil econômica. Conforme OCPC 01, a companhia trata alguns gastos com Estande de vendas e apartamento decorado como imobilizado e apropria ao resultado respeitando as premissas da norma citada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, quando necessários, ao final de cada exercício.

2.2.8. Fornecedores (risco sacado)

O grupo oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por uma operação de risco sacado vinculado a uma instituição financeira. Essa modalidade é oferecida a nossos parceiros com a finalidade de capitalizar nossos fornecedores, visando maior agilidade e praticidade na compra de insumos e custeio de seus colaboradores.

Toda a prática beneficia exclusivamente os nossos fornecedores parceiros, antecipando seus prazos de recebíveis. Todas as taxas de descontos são custeadas pelos fornecedores, e a decisão de aderir ou não ao risco sacado fica a critério dos fornecedores, conforme seus respectivos fluxos de caixa e necessidade de antecipação de receita.

O banco antecipa aos fornecedores os recebíveis atrelados à Companhia, aplicando uma taxa de desconto custeada pelos mesmos e a Companhia paga à instituição financeira na data do pagamento original.

2.2.9. Obrigações com Terceiros

As obrigações com terceiros, na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente quando consideradas um passivo financeiro. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.10. Adiantamento de cliente (permuta)

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.11. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis.

Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "imóveis a comercializar". Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica de "custos dos imóveis vendidos e serviços prestados". Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.2.12. Cessão de recebíveis

A companhia tem como prática realizar a cessão de recebíveis, mantendo o ativo registrado. Em contrapartida, reconhece um passivo de cessão, bem como um ativo correspondente ao fundo de despesa e ao fundo de reserva, ambos classificados em 'Outros Ativos'. Adicionalmente, os juros decorrentes da cessão são reconhecidos como despesa financeira no resultado.

2.2.13. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

(a) As provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas estão registradas pelo montante das perdas prováveis, observadas a natureza de cada provisão. A Administração, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que as provisões constituídas são suficientes para cobrir eventuais perdas com processos em andamento.

(b) As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa.

2.2.14. Tributação

a. Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado a seguir:

Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Lucro presumido – Adotado pelas controladas. Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia.

Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e Cofins é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

b. Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido sobre prejuízo fiscal de imposto de renda, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias somente na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

2.2.15. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

a) Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: **(i)** custo amortizado; **(ii)** valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”¹); ou **(iii)** valor justo por meio do resultado (“FVTPL”²).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: **(i)** o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e **(ii)** os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCI somente se satisfizer ambas as condições a seguir: **(i)** o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e **(ii)** os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCI ou mesmo ao FVTPL.

Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

b) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou Grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: **(i)** dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; **(ii)** uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; **(iii)** probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e **(iv)** extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

1 Fair Value through Other Comprehensive Income

2 Fair Value through Profit or Loss

d) Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um Grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: **(i)** os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e **(ii)** a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e **(a)** a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou **(b)** a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

Passivos financeiros

a) Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, e incluem fornecedores, obrigações com terceiros e empréstimos e financiamentos. Os empréstimos, financiamentos e debêntures são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado e amortizados ao resultado junto dos encargos financeiros e afetam a determinação da taxa de juros efetiva.

b) Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

c) Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

2.2.16. Julgamentos e estimativas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base dessas informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

(a) Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 2.2.2.

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

(c) Valor justo das propriedades para investimento

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo determinação do estado de conservação do imóvel, fatores de homogeneização dos comparativos e escolha dos imóveis comparáveis.

Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia na avaliação considerou a metodologia a seguir:

- Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

(d) Provisão de perda de crédito esperada e provisão para distrato

A Companhia mensura a provisão de perda de créditos esperados baseado em premissas que consideram o histórico de recuperabilidade e inadimplência de nossos recebíveis, classificando-o por faixas de riscos que são utilizadas para provisionar nossas perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos:

- (a)** Atrasos no pagamento das parcelas;
- (b)** Volume de unidades distratadas;
- (c)** Volume e efetividade das renegociações;
- (d)** Tempo de inadimplência.

Tais premissas são revisadas periodicamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricas.

A provisão para distrato é realizada para todos os contratos cujos financiamentos ainda não foram aprovados pelas instituições financeiras, tal premissa, permite que tenhamos uma provisão conservadora da possibilidade de distratar uma venda, tendo em vista o risco de não ser efetivado o financiamento habitacional de nossos clientes.

As informações da provisão de perda de créditos esperados e provisão de distratos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 5.

(e) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.17. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho.

2.2.18. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, através da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

2.2.19. Lucro básico diluído por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro básico por ação utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação durante o exercício correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33). A Companhia não possui fatores diluidores para mensuração do lucro diluído por ação, desta forma, os valores do lucro básico e diluído por ação são iguais.

2.2.20. Demonstração do Valor Adicionado

O Grupo elaborou Demonstrações dos Valores Adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para as IFRS representam informação financeira suplementar.

2.3. 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.

a) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 Contratos de Seguros;

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substitui a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2024.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Companhia. A Companhia efetuiu uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações financeiras anuais consolidadas.

b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações financeiras;

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar “práticas contábeis significativas” por “políticas contábeis materiais”. As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

c) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 Tributos sobre o Lucro;

i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12, com esclarecimentos sobre a isenção de reconhecimento inicial para certas transações que resultam tanto num ativo como um passivo sendo reconhecido simultaneamente (por exemplo, um arrendamento no âmbito da IFRS 16). As alterações esclarecem que a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, gere diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras anuais consolidadas da Companhia.

ii. Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo Pillar Two

Em dezembro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (*Organisation for Economic Co-operation and Development* (OCDE)) divulgou um projeto de quadro legislativo para um imposto mínimo global que deverá ser utilizado por jurisdições individuais. O objetivo do quadro é reduzir a transferência de lucros de uma jurisdição para outra, a fim de reduzir as obrigações fiscais globais nas estruturas empresariais. Em março de 2023, a OCDE divulgou orientações técnicas detalhadas sobre as regras do *Pillar Two*.

A Administração determinou que a Companhia não está dentro do escopo das *Pillar Two Model Rules* da OCDE e da exceção ao reconhecimento e divulgação de informações sobre impostos diferidos.

d) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

2.4. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estiveram em vigor em 31 de dezembro de 2024

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

a) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 (R2) – acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 – efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro 2025;

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 2025;

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 2025;

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 financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro 2025;

e) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) – exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações financeiras compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável – efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro 2025;

f) IFRS S1 e IFRS S2

Resolução CVM No 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board* (ISSB). Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

g) OCPC 10 – Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras

A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidência a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa, banco e conta movimento	3.233	2.484	1.959	11.334
Certificados de depósitos bancários	1.320	4.041	2.395	6.026
Fundos de investimentos - não restritos	63	10.570	10.695	3.277
Total	4.616	17.095	15.049	20.637

As aplicações contábeis possuem remunerações médias que variam entre 94,7% e 112,1% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), (variando entre 95,0% e 100,7% em dezembro de 2023), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha e possuem liquidez imediata.

4. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fundos de investimentos	29	2	42.247	2
Aplicações vinculadas em conta corrente	-	-	-	8.666
Total	29	2	42.247	8.668

O Grupo possui fundos de investimentos, que em 31 de dezembro 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 95,3% e 100,7% 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	
	2024	2023	2024	2023
Em processo de repasse (a)	-	-	282.010	159.045
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	18.149	15.493	109.752	120.483
Contas a receber de partes relacionadas (c)	10.845	12.578	-	-
Contas a receber da venda de imóveis (g)	10.383	10.000	-	87.088
Outras contas a receber	-	-	60.518	6
Provisão para risco de crédito (d)	(9.936)	(8.642)	(25.385)	(18.413)
Provisão para distratos (e)	-	-	(5.118)	(3.332)
Ajuste a valor presente (f)	2.445	-	(25.306)	(20.551)
Total	31.886	29.429	396.471	324.326
Circulante	823	15.241	93.149	141.712
Não circulante	31.063	14.188	303.322	182.614
Total	31.886	29.429	396.471	324.326

(a) Refere-se às contas a receber das unidades vendidas e não concluídas, sujeitas ao repasse pelas instituições contábeis mediante a evolução física das obras. Estas contas a receber estão limitadas à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

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

	Consolidado	
	2024	2023
Receitas a apropriar	295.775	126.407
Custos a incorrer	108.748	52.888

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	
	2024	2023	2024	2023
H.I. Holding de Participações S.A.	10.845	12.578	-	-
Total	10.845	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:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(6.372)
Constituição	(2.575)
Reversão	305
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(8.642)
Constituição	(1.802)
Reversão	508
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(9.936)

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(9.153)
Constituição	(9.708)
Reversão	448
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(18.413)
Constituição	(15.441)
Reversão	8.469
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(25.385)

(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	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Constituição	-
Reversão	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Constituição	-
Reversão	2.445
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.445

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(4.083)
Constituição	(19.888)
Reversão	3.420
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(20.551)
Constituição	(17.541)
Reversão	12.786
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(25.306)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 7,78% (3,58% em 31 de dezembro de 2023).

g) No exercício de 2024 foram alienados ativos classificados como propriedades para investimentos, o saldo apresentado nas demonstrações está ajustado ao valor presente, e faz parte do item f.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Nossa carteira tem a seguinte expectativa de recebimento, desconsiderando os efeitos de evolução de obra:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vencidos	9.258	8.072	22.198	19.358
A vencer				
1 ano	1.500	1.352	85.727	112.190
2 anos	1.263	1.146	120.937	55.799
3 anos	1.074	991	255.652	123.413
4 anos	902	851	24.227	42.974
5 anos	655	708	19.968	14.766
Após 5 anos	1.144	1.347	30.415	27.508
Total	15.796	14.467	559.124	396.008

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:

	Data da operação	Consolidado			
		Saldos a receber		Passivo de cessão	
		2024	2023	2024	2023
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	16/04/2024	-	-	4.621	-
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	29/05/2024	-	-	10.052	-
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	17/10/2024	-	-	10.937	-
Total		-	-	25.610	-

6. Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Estoque de terrenos	308.449	120.321	512.853	342.422
Imóveis em construção	403	-	160.864	130.263
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Adiantamentos a fornecedores	-	6.462	-	9.424
Total	309.195	127.126	674.304	482.696
Circulante				
Circulante	126.176	42.323	366.715	244.524
Não circulante	183.019	84.803	307.589	238.172
Total	309.195	127.126	674.304	482.696

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de estoques foram submetidos a avaliação de ajuste ao valor recuperável e não foram identificados problemas.

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

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	14.649
Capitalização	28.125
Apropriação	(16.976)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	25.799
Capitalização	20.584
Apropriação	(16.576)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	29.807

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	18.467
Capitalização	41.712
Apropriação	(29.571)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30.608
Capitalização	35.277
Apropriação	(28.906)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	36.979

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Mútuos com SPE's (a)	113.642	105.822	-	-
Mútuos com acionistas (b)	42.263	29.927	44.308	31.973
Notas de débito (serviços compartilhados)	72.214	68.442	-	-
Total	228.119	204.191	44.308	31.973
Passivo				
Empréstimos de SPE's	174.886	145.436	-	-
Total	174.886	145.436	-	-

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

Ativos	Controladora	
	2024	2023
Mútuos com SPE's (a)		
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda.	17.038	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda.	-	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda.	2.091	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp. Ltda.	1.550	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	2.012	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	1.677	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp. Ltda.	1.167	1.646
H.I Holding de Participações S.A.	622	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp. Ltda.	1.082	1.134
Inter SPE Uberlândia 9 Incorp Ltda.	11.054	3.304
INC Serviços Ltda.	12.766	-
Outras SPEs	62.583	51.444
Total	113.642	105.822

Passivo	Controladora	
	2024	2023
Empréstimos de SPE's		
BCO Serviços Ltda.	43.083	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda.	-	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda.	-	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda.	-	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda.	6.149	30.894
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda.	504	24.233
Inter SPE Uberaba 6 Incorp Ltda.	16.061	-
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda.	-	6.399
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp Ltda.	12.842	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda.	2.656	4.551

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Controladora	
	2024	2023
Empréstimos de SPE's		
Inter SPE Uberaba 1 Incorp Ltda.	-	11.898
Inter SPE SJRP 10 Incorp Ltda.	10.016	-
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda.	11.739	-
Outras SPE's	71.836	2.525
Total	174.886	145.436

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

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	110.293
Concessões	443.665
Recebimento de principal	(418.208)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	135.750
Concessões	394.825
Recebimento de principal	(374.670)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	155.905

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	20.942
Concessões	11.031
Recebimento de principal	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	31.973
Concessões	12.335
Recebimento de principal	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	44.308

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Neylson de Oliveira	21.132	14.964	22.154	15.986
Ednilson de Oliveira	21.131	14.963	22.154	15.987
Total	42.263	29.927	44.308	31.973

Conforme comunicado ao mercado de 27 de março de 2024, os acionistas Cid Maciel Monteiro de Oliveira, Leonardo Miguel de Lima e Jurandir Miguel de Lima não fazem mais parte do quadro societário, o bloco de controle passa a ser formado pelos acionistas remanescentes, Neylson de Oliveira Almeida e Ednilson de Oliveira Almeida (que já integravam o bloco de controle da Companhia), sem a entrada de terceiros.

(c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas antecipadas (serviços compartilhados)				
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda.	174.886	145.436	-	-
Total	174.886	145.436	-	-

(d) Remuneração da administração.

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Pró-labore (diretoria e conselho de administração)	984	7.920
Total	984	7.920

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

8. Impostos diferidos

A Companhia tem a perspectiva de utilização de prejuízo fiscal na sua Controladora, inerente a projetos a serem lançados em curto prazo e que ainda estão em fase de legalização e viabilidade.

Impostos Diferidos Ativos	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo Fiscal	5.818	5.818	5.818	5.818
Total	5.818	5.818	5.818	5.818

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	
	2024	2023
Terrenos em construção	14.225	19.270
Terrenos	22.903	28.694
Casas	3.673	3.431
Lojas	38.470	39.048
Outras	5.125	6.545
Total	84.396	96.988

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas Notas Explicativas nºs 2.2.15 (c).

A Companhia possui propriedades dadas em garantia na 4ª emissão de debêntures cuja expectativa de liberação é no exercício de 2026.

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	168.657
Ganho/(perda) líquido de ajuste a valor justo	21.246
Alienações no período	(92.915)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	96.988
Ganho/(perda) líquido de ajuste a valor justo	10.816
Alienações no período	(23.408)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	84.396

10. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Investimento em controladas	394.764	341.743	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
Total	394.773	341.752	14	14
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(106.320)	(97.148)	-	-
Total	(106.320)	(97.148)	-	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2023	Adições	Equivalência		31/12/2024
			patrimonial	Baixas	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	40.861	-	(3.009)	-	37.852
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	44.359	-	(8.741)	-	35.618
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	445	-	2.043
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda.	7.709	-	(73)	-	7.636
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	16.220	-	1.481	-	17.701
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	7.826	-	4.989	-	12.815
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	11.367	-	(9.518)	-	1.849
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda.	22.671	-	(15.549)	-	7.122
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda.	11.868	-	395	-	12.263
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	5366	-	(749)	-	4617
HI holding de Participações S.A.	183.891	-	46.146	-	230.037
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(1.075)	-	77	-	-998
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	(13.327)	-	(898)	-	-14.225
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda.	2804	-	-	-	2804
Inter SPE Jacaré 1 Incorp. Ltda.	(1.519)	-	(72)	-	-1.591
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda.	(1.888)	-	(114)	-	-2.002
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(5.668)	-	(300)	-	-5.968
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda..	(2.557)	-	214	-	-2.343
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda.	(3.676)	-	55	-	-3.621
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	(5.565)	-	40	-	-5.525
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	(8.723)	-	954	-	-7.769
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda.	(7.157)	-	25	-	-7.132
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda.	(19.803)	-	(693)	-	-20.496
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda.	(4.043)	-	112	-	-3.931
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	(2.894)	-	(1.605)	-	-4.499
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	(9.190)	-	2.445	-	-6.745
BCO Serviços	(4.405)	-	(1.226)	-	-5.631
Outras SPÉs	(46.751)	-	39.987	(14.977)	-21.741
Planos de capitalização	9	-	-	-	9
Juros capitalizados	26.296	4.008	-	-	30.304
Total dos investimentos	244.604	4.008	54.818	(14.977)	288.453
Investimentos - Ativo	341.752	-	-	-	394.773
Provisão para perdas com investimentos - Passivo	(97.148)	-	-	-	(106.320)
Total dos investimentos	244.604	-	-	-	288.453

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência		31/12/2023
			patrimonial	Baixas	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	37.269	-	3.592	-	40.861
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	32.987	-	11.372	-	44.359
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	-	-	1.598
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda.	3.659	-	4.050	-	7.709
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	3.810	-	12.410	-	16.220
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	3.676	-	4.150	-	7.826
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	6.920	-	4.447	-	11.367
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda.	1.826	-	20.845	-	22.671
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda.	11.868	-	-	-	11.868
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	5.366	-	-	-	5366
HI holding de Participações S.A.	127.916	-	55.975	-	183.891
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(170)	-	(905)	-	(1.075)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência patrimonial	Baixas	31/12/2023
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	(10.535)	-	(2.792)	-	(13.327)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda.	(326)	-	3.130	-	2804
Inter SPE Jacaré 1 Incorp. Ltda.	(1.497)	-	(22)	-	(1.519)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda.	(944)	-	(944)	-	(1.888)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda.	(1.830)	-	(3.838)	-	(5.668)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda.	(2.266)	-	(291)	-	(2.557)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda.	(2.969)	-	(707)	-	(3.676)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	(5.058)	-	(507)	-	(5.565)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	(7.932)	-	(791)	-	(8.723)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda.	(6.798)	-	(359)	-	(7.157)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda.	(12.246)	-	(7.557)	-	(19.803)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda.	(3.198)	-	(845)	-	(4.043)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	(574)	-	(2.320)	-	(2.894)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	(819)	-	(8.371)	-	(9.190)
BCO Serviços	(3.488)	-	(917)	-	(4.405)
Outras SPEs	(7.619)	-	(39.132)	-	(46.751)
Planos de capitalização	9	-	-	-	9
Juros capitalizados	18.778	7.518	-	-	26.296
Total dos investimentos	187.413	7.518	49.673	-	244.604
Investimentos - Ativo	366.690	-	-	-	341.752
Provisão para perdas com investimentos - Passivo	(179.277)	-	-	-	(97.148)
Total dos investimentos	187.413	-	-	-	244.604

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	94.134	37.045	234.884	261.630	329.018	298.675
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(2.870)	245	11.859	2.703	8.989	2.948
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	67	2.018	34.383	27.006	34.450	29.024
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(1.601)	4.195	46.315	43.699	44.714	47.894
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(58)	(660)	912	655	854	(5)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(65)	(274)	2.099	1.977	2.034	1.703
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	3.225	23.535	58.036	52.783	61.261	76.318
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(134)	215	2.508	2.276	2.374	2.491
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(122)	139	1.542	809	1.420	948
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	394	956	2.017	1.667	2.411	2.623
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	1.301	12.575	3.251	2.917	4.552	15.492
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	23.107	22.488	-	-	23.107	22.488
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(26)	52	293	218	267	270
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	67	371	655	374	722	745
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(508)	1.145	4.837	3.155	4.329	4.300
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	184	3.763	16.146	15.228	16.330	18.991
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	362	9.769	11.526	12.421	11.888	22.190
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	142	1.140	5.424	2.283	5.566	3.423
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(975)	441	3.013	502	2.038	943
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	1.027	25.553	43.472	20.279	44.499	45.832
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(93)	385	885	380	792	765
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	6.411	16.774	38.250	31.374	44.661	48.148
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(84)	838	15.515	16.735	15.431	17.573
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	6.072	14.486	24.839	18.677	30.911	33.163
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	25.470	20.575	54.309	23.552	79.779	44.127
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	2.609	10.517	19.335	16.157	21.944	26.674
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	1.947	11.457	17.918	13.006	19.865	24.463
Outras SPEs (Controladas)	288.147	163.499	414.401	299.661	702.548	463.160
Total	448.130	383.242	1.068.624	872.124	1.516.754	1.255.366

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Empresas	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HI holding de Participações S.A.	23.663	30.032	97.248	106.683	161.960	126.091
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(240)	2.216	8.469	1.026	(294)	610
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	4.279	4.194	12.567	4.217	20.613	19.361
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(431)	3.412	52.592	52.484	(8.003)	(6.668)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(27)	561	330	56	(621)	58
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(15)	193	1.933	1.828	(318)	70
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	23.828	29.998	16.129	21.810	30.044	31.653
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(196)	729	485	121	1.641	2.207
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	442	422	1.071	607	(81)	116
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.520	2.189	6.979	6.565	(6.132)	(5.522)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	3.458	6.399	9.219	6.669	(7.228)	2.831
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	382	246	17.066	16.467	5.774	5.796
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	441	458	2.174	2.321	(2.509)	(2.216)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	900	932	3.399	3.481	(3.669)	(2.959)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	3	1.925	8.217	6.902	(4.526)	(4.453)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	8.130	8.658	5.610	8.774	1.559	488
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	6.263	8.511	1.327	1.297	3.904	12.989
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	449	2.013	11.326	9.338	(7.927)	(7.132)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	622	925	8.502	7.108	(7.090)	(6.788)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.559	7.839	30.904	30.997	6.996	9.689
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	224	973	4.155	3.823	(4.030)	(3.188)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	17.901	9.692	12.574	25.750	12.705	1.763
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	8.624	7.807	6.827	7.141	2.625	4.467
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	19.222	13.804	10.319	17.799	1.561	533
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	26.790	9.896	25.515	29.857	4.373	1.132
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	17.899	16.325	3.281	3.971	6.378	1.126
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	19.037	14.846	1.970	1.241	8.376	3.360
Outras SPEs (Controladas)	382.936	140.060	294.458	329.200	17.545	37.164
Total	573.663	325.255	654.647	707.533	233.626	222.578

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

	2024					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	71.511	(34.301)	9.128	(320)	128	46.146
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(349)	-	930	446	27	1.054
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	(1.536)	(244)	(1.241)	(44)	56	(3.009)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(993)	-	(301)	1.793	57	556
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	804	-	186	176	6	1.172
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	323	-	37	71	3	434
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	5.608	(4.544)	(8.905)	(932)	33	(8.740)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(20)	(17)	256	218	7	444
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	11	-	(9)	(20)	6	(12)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2	(9)	81	(37)	7	44
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	318	(361)	(1.333)	433	46	(897)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	(83)	(32)	-	(115)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(5)	-	176	(12)	2	161
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(6)	(1)	40	51	8	92
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(643)	-	743	496	39	635
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	60	(5)	213	669	94	1.031
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	87	(400)	592	111	4	394
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(445)	(1)	1.284	837	43	1.718
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(244)	-	78	166	4	4
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	20	-	(521)	(478)	19	(960)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(16)	-	248	202	9	443
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	12.571	(13.179)	2.699	(666)	56	1.481
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(64)	223	(2.709)	(107)	12	(2.645)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	7.361	(10.708)	4.013	(828)	(29)	(191)
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	68.279	(39.357)	(2.491)	(2.685)	(645)	23.101
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	3.224	(10.346)	2.077	(479)	(90)	(5.614)
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	6.499	(13.062)	(1.978)	(827)	(150)	(9.518)
Outras SPEs (68 controladas)	305.023	(235.469)	(48.665)	(8.314)	(4.966)	7.609
Total	477.380	(361.781)	(45.455)	(10.112)	(5.214)	54.818

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

	2023					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	93.185	(63.762)	9.500	12	(3.065)	35.870
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	6	-	(883)	(31)	3	(905)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	549	-	-	309	393	1.251
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	266	-	(1.222)	(498)	119	(1.335)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(1)	-	(861)	182	-	(680)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	2	-	(394)	5	-	(387)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	8.168	(10.897)	(4.046)	(941)	574	(7.142)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	15	(6)	(536)	(40)	1	(566)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(32)	-	(123)	(43)	1	(197)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2.947	(1.912)	(755)	(839)	(52)	(611)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	8.548	(6.928)	(1.472)	(542)	(13)	(407)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	(1)	(20)	-	(21)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(2)	-	(139)	(152)	-	(293)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(23)	(121)	(380)	(188)	2	(710)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	89	-	(569)	407	-	(73)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	(79)	1.592	(1.611)	1.187	(17)	1.072
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	8.552	(6.301)	(2.553)	(546)	241	(607)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(155)	-	(618)	(31)	8	(796)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(45)	-	(344)	87	-	(302)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.067	(7.260)	(1.202)	(1.623)	325	(2.693)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	24	13	(593)	(287)	1	(842)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	49.209	(30.841)	(6.190)	(1.038)	(199)	10.941
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	110	(315)	(520)	(1.116)	(2)	(1.843)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	47.316	(37.195)	(7.717)	(1.191)	(185)	1.028
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	24.598	(14.261)	(6.380)	(516)	(200)	3.241
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	31.848	(21.492)	(4.132)	(919)	(53)	5.252
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	28.895	(19.067)	(4.147)	(604)	(60)	5.017
Outras SPEs (68 controladas)	245.018	(181.947)	(48.488)	(8.272)	100	6.411
Total	556.075	(400.700)	(86.376)	(17.248)	(2.078)	49.673

11. Imobilizado

	Taxa depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	2024	2023
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	397	-	397	167
Veículos	20,00%	17	-	17	8
Salas comerciais	4,00%	182	-	182	-
Computadores e periféricos	20,00%	1.341	(692)	649	369
Outros		88	-	88	673
Total		2.025	(692)	1.333	1.217

	Taxa depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	2024	2023
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	403	(264)	139	173
Veículos	20,00%	77	(72)	5	18
Salas comerciais	4,00%	8.293	-	8.293	8.293
Aeronaves	3,42% a 4,19%	-	-	-	-
Computadores e periféricos	20,00%	1.608	(1.429)	179	370
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	8.700	(7.386)	1.314	1.021
Galpões	4,00%	2.765	(329)	2.436	2.506
Outros		1.976	(832)	1.144	1.342
Total		23.822	(10.312)	13.510	13.723

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				
	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024
Máquinas e equipamentos	189	-	-	-	189
Veículos	10	-	-	-	10
Salas comerciais	-	-	-	-	-
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	293	21	-	-	314
Estande de vendas e apartamento decorado	23	558	(212)	-	369
Galpões	-	-	-	-	-
Outros	702	9	(260)	-	451
Total	1.217	588	(472)	-	1.333

	Consolidado				
	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024
Máquinas e equipamentos	195	-	-	(34)	161
Veículos	25	1	-	(15)	11
Salas comerciais	7.620	1	-	(209)	7.412
Aeronaves	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	379	27	-	(213)	193
Estande de vendas e apartamento decorado	282	1.380	(5)	(852)	805
Galpões	2.540	-	-	(70)	2.470
Outros	2.682	-	-	(224)	2.458
Total	13.723	1.409	(5)	(1.617)	13.510

Na data de encerramento destas demonstrações financeiras, 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.

A Companhia não possuía bens do ativo imobilizado dados em garantia nas operações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2024.

12. Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aquisição de terrenos (Landbank)	359.499	190.977	479.857	366.179
Ajuste a valor presente de terrenos	(37.621)	(40.351)	(52.958)	(55.430)
Outras contas a pagar	-	-	385	533
Total	321.878	150.626	427.284	311.282
Circulante	161.727	15.513	320.258	122.588
Não circulante	160.151	135.112	107.026	188.694
Total	321.878	150.626	427.284	311.282

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	5.513	-	122.588
2025	161.727	3.568	320.258	144.408
2026	78.007	0.613	77.548	58.437
2027	66.346	2.094	27.208	16.915
A partir de 2028	53.419	4.189	54.843	23.831
Total	359.499	1.977	479.857	366.179

Em 31 de dezembro de 2024, R\$ 257.511 (R\$ 332.910 em 31 de dezembro de 2023) referem-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\$421.455 em 31 de dezembro de 2023).

Para os terrenos cujos pagamentos são por permuta financeira, cujo pagamento ao terrenista está atrelado a um percentual sobre o VGV estipulado em contrato, a Companhia ajusta o saldo devedor ao valor presente, considerando a data de lançamento dos empreendimentos e utilizando uma taxa de desconto de 1,005% a.m.%. A Companhia, em 31 de dezembro de 2024, tem o montante de R\$150.293 e R\$ 256.684 de permuta financeira a pagar na Controladora e no Consolidado, respectivamente (R\$47.362 e R\$113.303, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023).

13. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores para produção e serviços	4.750	3.859	49.552	40.647
Risco Sacado (i)	1.888	21.202	7.236	21.202
Total	6.638	25.061	56.788	61.849

(i) As operações com risco sacado são formadas a partir de transações mercantis recorrentes entre a Companhia e seus fornecedores de matéria-prima. Os convênios firmados atendem aos interesses mútuos no que tange à liquidez e capital de giro de cada parte, e são firmados em decorrência de eventuais variações conjunturais no nível da demanda e oferta de matéria-prima. A partir da negociação comercial entre fornecedores e a Companhia, são gerados passivos financeiros que integram programas de captação de recursos por meio de linhas de crédito da Companhia junto a instituições financeiras, o que possibilita aos fornecedores antecipar recebíveis no curso normal das compras efetuadas pela Companhia, com o custo financeiro médio de 1,64% a.m. em 31 de dezembro 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".

14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	2024	2023	2024	2023
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	177.563	113.937
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	28.698	3.418	62.023	45.492
Conta garantida		12,55	14,03	-	4.714	-	5.600
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	122.442	131.300	122.442	131.300
Custo de captação de debêntures				(4.463)	(5.053)	(4.463)	(5.053)
Total				146.677	134.379	357.565	291.276
Passivo circulante				67.671	76.212	208.260	152.409
Passivo não circulante				79.006	58.167	149.305	138.867
Total				146.677	134.379	357.565	291.276

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

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	122.566
Captações, líquidas dos custos de captação	82.791
Juros e encargos financeiros	23.691
Amortização de principal	(66.455)
Amortização de juros	(28.214)
Realização de custos de captação	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	134.379
Captações, líquidas dos custos de captação	43.032
Juros e encargos financeiros	20.584
Amortização de principal	(31.770)
Amortização de juros	(18.403)
Realização de custos de captação	(1.145)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	146.677

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	239.988
Captações, líquidas dos custos de captação	215.865
Juros e encargos financeiros	44.772
Amortização de principal	(168.054)
Amortização de juros	(41.295)
Realização de custos de captação	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	291.276
Captações, líquidas dos custos de captação	178.903
Juros e encargos financeiros	35.277
Amortização de principal	(114.010)
Amortização de juros	(32.736)
Realização de custos de captação	(1.145)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	357.565

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
12 meses	67.671	76.212	208.260	152.409
13 a 24 meses	54.506	15.040	116.583	74.273
Após 24 meses	24.500	43.127	32.722	64.594
Total	146.677	134.379	357.565	291.276

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Cláusulas restritivas

De acordo com os contratos de debêntures vigentes, a Companhia obriga-se a cumprir cláusulas restritivas (covenants) sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida. Conforme as cláusulas, o índice exigido deve ser calculado com base nas demonstrações financeiras consolidadas anuais, e segue a seguinte memória de cálculo:

Índice financeiro obtido da divisão da dívida líquida pelo patrimônio líquido da Companhia não poderá ser superior à 1,0.

A Companhia cumpriu com os referidos covenants anuais, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, conforme evidenciado abaixo:

	Quociente (Covenants)	
	2024	2023
Dívida líquida / PL total	0,56	0,86

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários e ordenados a pagar	-	-	1.380	1.040
INSS a recolher	126	512	14.296	11.905
FGTS a recolher	1	1	218	463
Provisão de férias	16	15	3.807	3.066
Outras obrigações trabalhistas	109	519	3.158	3.266
Total	252	1.047	22.859	19.740

16. Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Retenção de INSS s/notas fiscais	27	34	8.829	4.892
Retenção de ISS s/notas fiscais	10	28	6.052	3.692
RET a recolher	269	426	35.223	52.421
RET diferido	77	326	16.143	12.930
Tributos parcelados	2.109	1.414	25.202	11.292
Outras obrigações fiscais	397	466	5.122	3.569
Total	2.889	2.694	96.571	88.796
Circulante	1.419	1.719	76.892	80.260
Não circulante	1.470	975	19.679	8.536
Total	2.889	2.694	96.571	88.796

17. Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento de Clientes da Incorporação	-	-	36.514	23.551
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	208	308	32.848	16.997
Total	208	308	69.362	40.548

8. Passivo de cessão de crédito

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.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cessão da carteira de créditos	-	-	25.610	-
Total	-	-	25.610	-
Circulante	-	-	6.975	-
Não circulante	-	-	18.635	-
Total	-	-	25.610	-

19. Provisões

a) Para contingências

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contingências trabalhistas	269	366	288	398
Indenização com terceiros	163	34	3.190	1.444
Total	432	400	3.478	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	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	492
Adições	1.570
Pagamentos	(1.662)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	400
Adições	32
Pagamentos	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	432

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.074
Adições	4.642
Pagamentos	(3.874)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.842
Adições	2.094
Pagamentos	(458)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3.478

Em 31 de dezembro de 2024, as contingências com risco possíveis de perda montam R\$ 9.310 e R\$ 22.948 na Controladora e no Consolidado, respectivamente (R\$ 8.812 e R\$ 15.634 em 31 de dezembro de 2023), provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

b) Garantias

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Circulante	540	18	9.812	8.509
Não circulante	-	-	4.915	3.851
Total	540	18	14.727	12.360

A movimentação da provisão para garantias é:

Controladora	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	454
Adições	561
Pagamentos	(997)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	18
Adições	646
Pagamentos	(124)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	540

Consolidado	Movimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	11.077
Adições	5.965
Pagamentos	(4.682)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.360
Adições	12.188
Pagamentos	(9.821)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	14.727

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

20.a. Capital social

Em setembro de 2024 a Companhia aumentou seu capital social no montante de R\$ 112.804, utilizando o sobejo de lucro acumulado. Desta forma, em 31 de dezembro de 2024 o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 200.000 (R\$ 87.197 em 31 de dezembro de 2023) e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

	Ações ordinárias	%
Neylson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
Ednilson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
Total	86.885.350	100

20.b. Reserva legal

A Companhia constitui 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, a título de Reserva Legal nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

20.c. Lucros acumulados

Os lucros apurados pela Companhia, poderão ser distribuídos, a critério dos sócios. Em 2024 foram distribuídos R\$ 14.373 (não houve distribuição em 2023).

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas Incopor. Venda de Imóveis	15.326	-	431.371	547.189
Receita de Serviços Prestados	-	-	3.194	-
Venda de Imóveis	-	-	67.500	-
Impostos sobre vendas	-	-	8.127	(9.487)
Distratos	-	-	(41.549)	(42.865)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.755)	(5.954)
Provisão Para Distratos	-	-	(1.785)	(3.056)
Descontos concedidos	-	-	-	158
Total	15.326	-	462.103	485.985

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.

22.a. Custos dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Material aplicado	-	-	(80.946)	(92.947)
Outros custos gerais	-	-	(10.355)	(13.481)
Juros capitalizados	-	-	(28.906)	(7.722)
Terrenos	-	-	(61.936)	(59.915)
Outras despesas gerais	-	-	(3.702)	(3.997)
Gastos com pessoal	-	-	(11.593)	(15.074)
Serviços diversos	-	-	(5.540)	(5.753)
Serviços de terceiros	-	-	(95.122)	(109.547)
Viagens e estadas	-	-	(75)	(101)
Seguros gerais	-	-	(1.146)	(1.143)
Serviços de consultoria	-	-	(5.462)	(5.206)
Garantias	-	-	(12.188)	(4.682)
Locação de equipamentos	-	-	(6.598)	(6.591)
Total	-	-	(323.569)	(326.159)

22.b. Despesas com vendas

Despesas com vendas	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Comissões	-	-	(13.714)	(14.784)
Outras despesas gerais	-	-	(6.836)	(9.763)
Propaganda e publicidade	-	-	(4.009)	(8.400)
Despesas com Stand e decorados	-	-	(345)	(1.843)
Serviços de consultoria	-	-	(1.854)	(3.494)
Eventos	-	-	(47)	(96)
Depreciação e amortização	-	-	(797)	(3.427)
Descontos concedidos	-	-	(7.557)	(6.259)
Gastos com pessoal	-	-	(969)	(1.345)
Rateio entre SPE's	-	-	3.439	-
Total	-	-	(32.689)	(49.411)

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

Despesas gerais e administrativas	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Gastos com pessoal	-	-	(18.788)	(15.464)
Despesas Administrativas	(2.756)	(2.135)	(6.152)	(5.546)
Serviços de consultoria	-	-	(10)	6
Serviços de terceiros	-	-	(4.086)	(6.861)
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(1.139)	(685)
Licenças e direitos de usos	-	-	(1.131)	(1.389)
Depreciação e amortização	(11)	-	(986)	(1.141)
Provisão para risco de crédito	-	(2.492)	-	(27.920)
Seguros diversos	-	-	(356)	(1.821)
Rateio entre SPE's	-	-	(3.527)	(53)
Outras despesas gerais	(1.294)	-	(4.487)	-
Total	(4.061)	(4.627)	(40.662)	(60.874)
Despesas gerais e administrativas	-	-	(36.175)	(32.954)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(4.061)	(4.627)	(4.487)	(27.920)
Total	(4.061)	(4.627)	(40.662)	(60.874)

23. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita sobre aplicação financeira	479	949	573	1.645
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	-	-	5.910	(670)
Receita financeira sobre vendas	1	11	55	386
Descontos obtidos	1	13	(11)	(881)
Remissão de dívida tributária	1.990	-	7.063	-
Outras receitas financeiras	7	625	158	7.012
Receitas financeiras	2.478	1.598	13.748	7.492
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(6.098)	(3.949)	(21.231)	(22.337)
Juros e multas diversas	(1.398)	(548)	(6.251)	(4.335)
Despesas bancárias	(273)	(765)	(1.661)	(2.268)
Outras despesas financeiras	(1.884)	(1.196)	(1.915)	(661)
Despesas financeiras	(9.653)	(6.458)	(31.058)	(29.601)
Resultado financeiro líquido	(7.175)	(4.860)	(17.310)	(22.109)

24. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A conciliação entre as despesas nominal e efetiva do imposto de renda e contribuição social para os anos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	58.908	40.186	58.689	48.678
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(20.029)	(13.663)	(19.954)	(16.551)
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	18.638	16.889	-	-
Prejuízo Fiscal de Exercícios anteriores	-	5.818	-	5.818
Efeito da tributação pelo RET (*)	(428)	5.815	19.954	(2.677)
Outras exclusões (adições), líquidas	1.391	(9.044)	(209)	10.733
Corrente e diferido	(428)	5.815	(209)	(2.677)
Alíquota efetiva	0,73%	14,47%)	0,36%	5,50%

25. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

	Hierarquia	2024					
		Controladora			Consolidado		
		Valor			Valor		
		Custo amortizado	justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	4.616	-	4.616	15.049	-	15.049
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	29	29	-	42.247	42.247
Clientes por incorporação de imóveis		31.886	-	31.886	396.471	-	396.471
Valores a receber de partes relacionadas		228.119	-	228.119	44.308	-	44.308
Passivos							
Fornecedores		6.638	-	6.638	56.788	-	56.788
Obrigações com terceiros		321.878	-	321.878	427.285	-	427.284
Empréstimos, financiamentos e debêntures		146.678	-	146.677	357.565	-	357.565
Obrigações com partes relacionadas		174.886	-	174.886	-	-	-

	Hierarquia	2023					
		Controladora			Consolidado		
		Valor			Valor		
		Custo amortizado	justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	17.095	-	17.095	20.637	-	20.637
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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Hierarquia	2023					
	Controladora			Consolidado		
	Valor			Valor		
	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	justo pelo resultado	Total
Obrigações com terceiros	150.626	-	150.626	311.282	-	311.282
Empréstimos, financiamentos e debêntures	134.379	-	134.379	291.276	-	291.276
Obrigações com partes relacionadas	145.436	-	145.436	-	-	-

Hierarquia de valor justo

- **Nível 1:** Utiliza preços observáveis (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos, os quais a Companhia possa ter acesso na data de mensuração;
- **Nível 2:** Utiliza preços observáveis em mercados ativos para instrumentos similares, preços observáveis para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais os *inputs* são observáveis;
- **Nível 3:** Instrumentos cujos *inputs* significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A Administração entende que os instrumentos financeiros representados acima, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercados, pois:

1. As taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;
2. O vencimento de parte substancial dos saldos ocorre em datas próximas às dos balanços.

Os principais fatores de riscos inerentes às operações da Companhia são expostos a seguir:

25.1. Risco de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas.

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

	Indexador	Risco	2024
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	57.296
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	89.713
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	20.039
Fornecedores	IPCA	Alta do IPCA	(7.236)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(96.571)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(174.628)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	-
Exposição líquida			(111.387)

Análise de sensibilidade

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro 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 2025 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% e 50%.

Cenário consolidado							
Ativos financeiros	Passivos financeiros	Exposição líquida 31/12/2024	Cenário				
			-50%	-25%	Cenário Provável	+25%	+50%
57.296	(274.939)	(217.643)	(231.050)	(237.753)	(244.457)	(251.160)	(257.863)
89.713	(7.236)	82.477	84.234	85.116	85.991	86.873	87.747
20.039	-	20.039	20.376	20.544	20.712	20.881	21.049
167.048	(282.175)	(115.127)	(126.440)	(132.093)	(137.754)	(143.406)	(149.067)

Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 31 de dezembro 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 31/12/2024	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Cenário				
			-50%	-25%	Cenário Provável	+25%	+50%
CDI	10,88%	12,32%	6,16%	9,24%	12,32%	15,40%	18,48%
IPCA	4,65%	4,26%	2,13%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%
INCC	7,21%	3,36%	1,68%	2,52%	3,36%	4,20%	5,04%

25.2. Risco de crédito

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

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 financeiras findas em 31 de dezembro de 2024.

25.3. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, vide análise complementar mencionada na Nota Explicativa 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.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros estão abaixo demonstrados:

	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	15.049	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	42.247	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	107.925	120.937	255.652	24.227	19.968	30.415
Mútuos com acionistas	44.308	-	-	-	-	-
Outros ativos	14	-	-	-	-	-
Fornecedores	(56.788)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-
Operações de risco sacado	(7.236)	-	-	-	-	-
Obrigações com terceiros (compra de terrenos)	(320.258)	(77.548)	(27.208)	(54.843)	-	-
Efeito líquido	(174.739)	43.623	110.972	(58.443)	19.968	30.415

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.

26. Lucro líquido por ação

	Consolidado	
	2024	2023
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	58.480	46.001
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído - em reais	0,67	0,53

Em 31 de dezembro de 2024 e em 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.

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 31 de dezembro de 2024 é de R\$200.000 e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal.

27. Informações por segmento

	2024			2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Ativo						
Caixa, equivalente de caixa e TVM	55.687	1.609	57.296	29.269	36	29.305
Clientes	255.620	140.851	396.471	241.242	105.056	346.298
Estoques	652.335	21.969	674.304	482.490	206	482.696
Propriedades para investimento	14	84.382	84.396	2.225	94.763	96.988
Outros ativos	-	80.206	80.206	(83.582)	119.115	35.533
Total do ativo	963.656	329.017	1.292.673	671.644	319.176	990.820

Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	348.588	8.977	357.565	272.125	19.151	291.276
Obrigações com terceiros	344.861	82.423	427.284	208.738	92.544	301.282
Obrigações fiscais e trabalhistas	108.998	10.432	119.430	101.194	7.342	108.536
Adiantamento de clientes	69.095	267	69.362	40.548	-	40.548
Fornecedores	43.816	12.972	56.788	49.358	12.491	61.849
Provisões	18.179	26	18.205	14.202	-	14.202
Outros passivos	30.119	213.920	244.039	(14.521)	187.648	173.127
Total do passivo	963.656	329.017	1.292.673	671.644	319.176	990.820

	2024			2023		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita operacional líquida	390.409	71.694	462.103	373.465	112.520	485.985
Custo dos imóveis vendidos	(283.984)	(39.585)	(323.569)	(252.752)	(73.407)	(326.159)
Lucro bruto	106.425	32.109	138.534	120.712	39.114	159.826
Despesas com vendas	(32.314)	(375)	(32.689)	(48.891)	(520)	(49.411)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(44.271)	14.425	(29.846)	(62.748)	23.120	(39.628)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	29.840	46.159	75.999	9.074	61.713	70.787
Resultado financeiro	(16.981)	(329)	(17.310)	(19.975)	(2.134)	(22.109)
Resultado antes do IR/CSLL	12.859	45.830	58.689	(10.902)	59.580	48.678
Imposto de Renda e Contribuição Social	(525)	316	(209)	388	(3.065)	(2.677)
Resultado líquido	12.334	46.146	58.480	(10.514)	56.515	46.001

As atividades desenvolvidas pela Companhia dividem-se basicamente em incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. Alguns imóveis são tratados como Propriedade para Investimento e o desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou por suas controladas.

28. Empreendimentos em construção

Empreendimentos em construção - informações mínimas	2024	2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
A Empreendimentos em construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.070.389	839.360
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		
Receita de Vendas Apropriadas	849.346	776.633
Distratos - receitas estornadas	(74.732)	(63.680)
(b) Total	774.614	712.953
Receita de vendas a apropriar (a-b)	295.775	126.407
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	703.386	561.561
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	507.652	488.258
Total	507.652	488.258
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a-b)	195.734	73.303
Drive CI/CO (sem encargos financeiros)	72%	87%
Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	333.838	140.891
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	108.748	52.588
Total	108.748	52.888
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	108.748	52.888

Em 31 de dezembro de 2024, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras inerente a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 39,5%.

29. Transações que não afetam caixa

A Companhia realizou transações que não geraram efeitos de caixa e que, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	31/12/2024	31/12/2023
Abatimento de mútuo através de distribuição de dividendos	14.373	-

30. Eventos subsequentes

Até a data de aprovação das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes à data base de 31 de dezembro de 2024 que exigissem ajustes ou informações adicionais para o período encerrado.

* * *

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras 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 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2024.

Juiz de Fora, 24 de março de 2025

Ednilson de Oliveira Almeida

Diretor Presidente

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 opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 10 de março de 2025, relativo às demonstrações financeiras referentes ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2024.

Juiz de Fora, 24 de março de 2025

Ednilson de Oliveira Almeida

Diretor Presidente