

# 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.

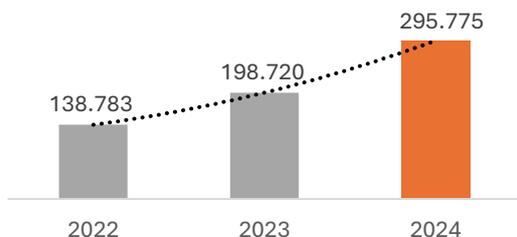
As informações financeiras intermediárias são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pela International Accounting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

## INC S/A

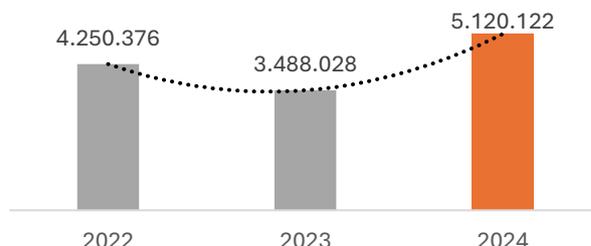


## Pontos de Destaque 2024

### Aumento da REF

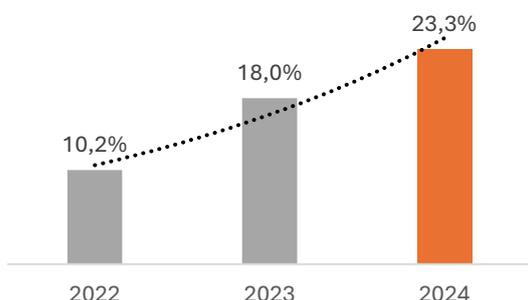


### Recorde de VGV Landbank

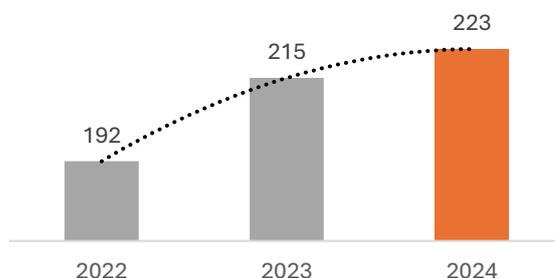


### Aumento do EBITDA

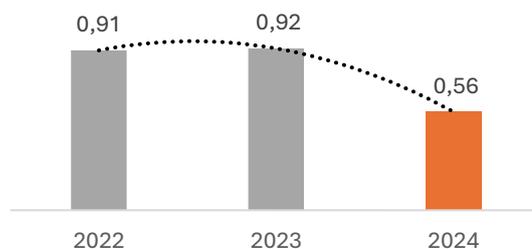
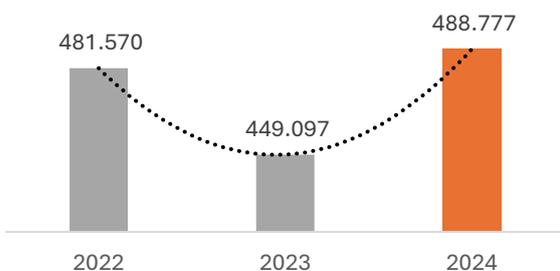
#### Ajustado\*



### 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.

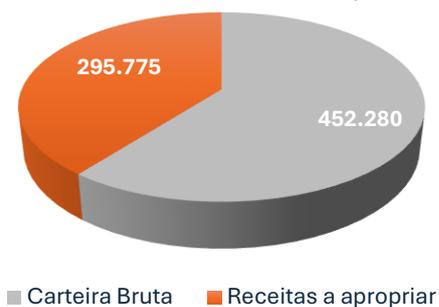
## Carteira de recebíveis

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.

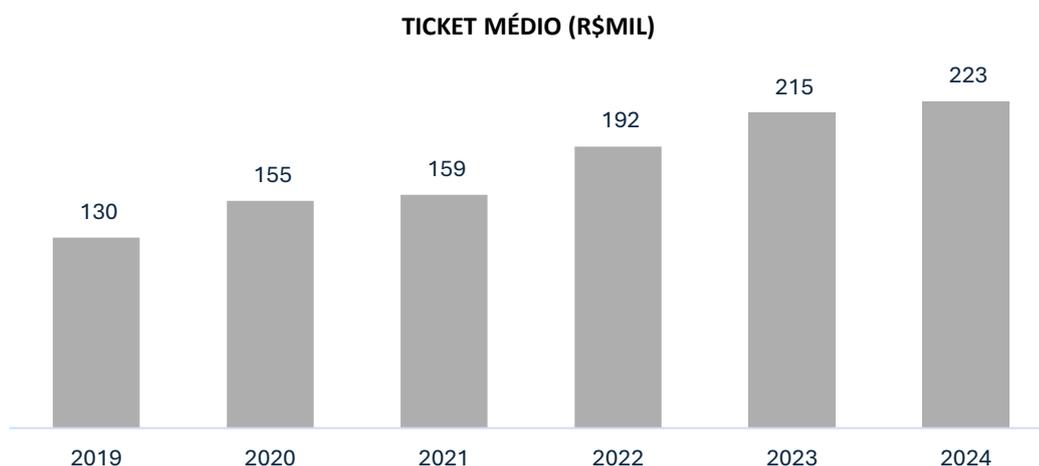
	2024	2023
<b>Carteira INC s/ Provisões</b>	<b>452.280</b>	<b>366.622</b>
Carteira Inc Pré Chaves	367.189	271.470
Carteira Inc Pós Chaves	85.091	95.152

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



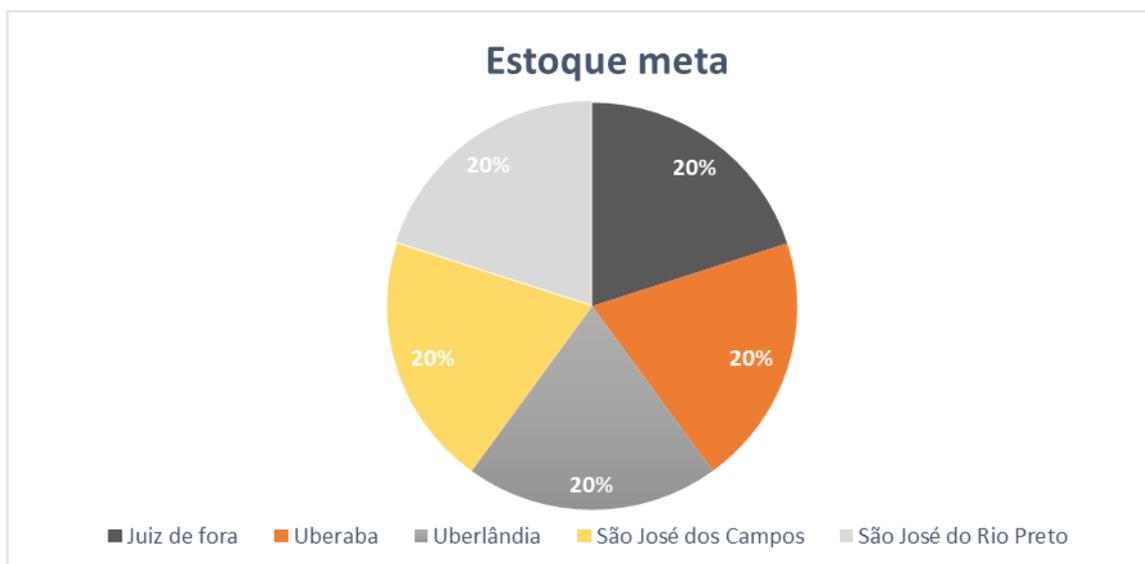
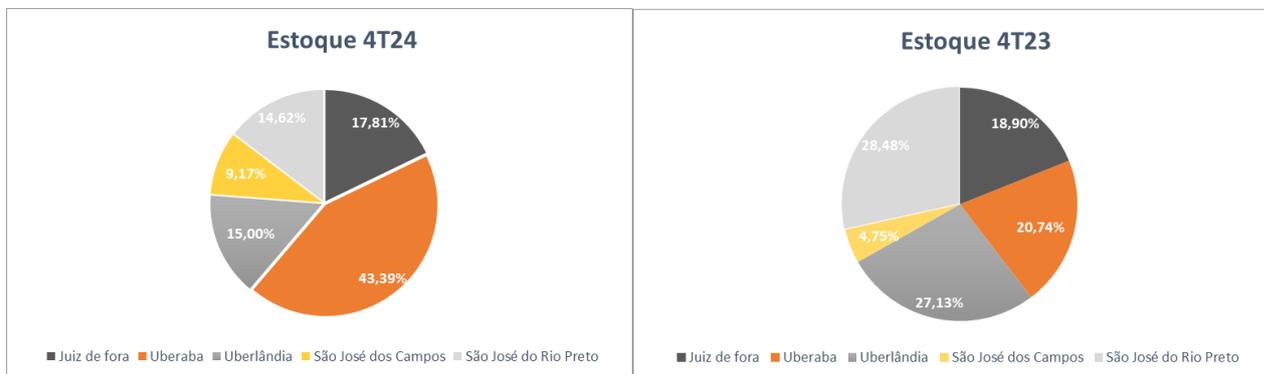
## Estoque

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 % ▼
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>193.392</b>	<b>87.700</b>	<b>121 % ▲</b>	<b>126.593</b>	<b>53 % ▲</b>	<b>462.103</b>	<b>485.827</b>	<b>5 % ▼</b>

## 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 % ▲
<b>EBITDA Ajustado*</b>	<b>78.437</b>	<b>(8.446)</b>	<b>1.029 % ▼</b>	<b>21.025</b>	<b>273 % ▲</b>	<b>108.726</b>	<b>87.531</b>	<b>24 % ▲</b>
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
<b>Dívida Líquida / PL Total</b>	<b>0,56</b>

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

# Resultados Financeiros



Ativos (em R\$ mil)	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A
<b>Ativos circulantes</b>					
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 % ▲
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>532.886</b>	<b>618.292</b>	<b>14 % ▼</b>	<b>429.700</b>	<b>24 % ▲</b>
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 % ▼
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>661.474</b>	<b>490.660</b>	<b>35 % ▲</b>	<b>459.837</b>	<b>44 % ▲</b>
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 % ▼
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>759.787</b>	<b>601.457</b>	<b>26 % ▲</b>	<b>571.120</b>	<b>33 % ▲</b>
<b>Total dos ativos</b>	<b>1.292.673</b>	<b>1.219.750</b>	<b>6 % ▲</b>	<b>1.000.820</b>	<b>29 % ▲</b>

## Passivo

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A
<b>Passivos circulantes</b>					
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	
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>772.417</b>	<b>690.590</b>	<b>12% ▲</b>	<b>485.919</b>	<b>59% ▲</b>
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	-	-		-	
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>303.039</b>	<b>364.972</b>	<b>17% ▼</b>	<b>341.791</b>	<b>11% ▼</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
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% ▲
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>217.218</b>	<b>164.159</b>	<b>32% ▲</b>	<b>173.111</b>	<b>25% ▲</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.292.673</b>	<b>1.219.721</b>	<b>6% ▲</b>	<b>1.000.821</b>	<b>29% ▲</b>

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% ▼
<b>Lucro bruto</b>	<b>73.591</b>	<b>8.791</b>	<b>737% ▲</b>	<b>53.962</b>	<b>36% ▲</b>	<b>138.534</b>	<b>159.826</b>	<b>13% ▼</b>
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% ▼
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:</b>	<b>69.448</b>	<b>(13.214)</b>	<b>626% ▼</b>	<b>29.356</b>	<b>137% ▲</b>	<b>75.999</b>	<b>70.787</b>	<b>7% ▲</b>
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% ▲
<b>Resultado financeiro, líquido:</b>	<b>(10.873)</b>	<b>(7.118)</b>	<b>53% ▲</b>	<b>(17.277)</b>	<b>37% ▼</b>	<b>(17.310)</b>	<b>(22.109)</b>	<b>22% ▼</b>
<b>Lucro operacional antes dos impostos:</b>	<b>58.575</b>	<b>(20.332)</b>	<b>388% ▼</b>	<b>12.079</b>	<b>385% ▲</b>	<b>58.689</b>	<b>48.678</b>	<b>21% ▲</b>
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% ▼
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>53.048</b>	<b>(19.158)</b>	<b>377% ▼</b>	<b>15.609</b>	<b>240% ▲</b>	<b>58.480</b>	<b>46.001</b>	<b>27% ▲</b>

## Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	2024	2023	Varição 2024 x 2023
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>			
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 % ▼
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais</b>	-	-	
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 % ▲
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais</b>	-	-	
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 % ▼
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(57.803)</b>	<b>(51.640)</b>	<b>12 % ▲</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de Investimentos</b>			
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 % ▼
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento</b>	<b>(38.288)</b>	<b>1.295</b>	<b>3.057 % ▼</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Captação de empréstimos	178.903	215.862	17 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(114.010)	(168.054)	32 % ▼
Cessão de Recebíveis	25.610	-	
<b>Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>90.503</b>	<b>47.808</b>	<b>89 % ▲</b>
<b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(5.588)</b>	<b>(2.537)</b>	<b>120 % ▲</b>
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 % ▼
<b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(5.588)</b>	<b>(2.537)</b>	<b>120 % ▲</b>

## 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