

A tall, modern apartment building with a swimming pool and lounge area in the foreground. The building is the central focus, with a swimming pool and lounge area in the foreground. The sky is cloudy.

# Relatório de *resultados*

**3T23**

**INC**

EMPREENDIMENTOS

**Juiz de Fora, 13 de novembro de 2023 – A INTER Construtora e Incorporadora S.A. (B3: BOVESPA MAIS–INNT3)**, que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Minha Casa Minha Vida) bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), divulga hoje seus resultados do 3T23. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pela International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos.

## Destaques

### Margem Bruta de Novas Vendas

**31,9%**

### Lançamento 2023\*

**1 bilhão**

#### Juiz de Fora

**1.270UH - 372M**

#### Uberaba

**612UH - 125,7M**

#### Uberlândia

**838UH - 221,5M**

#### São José do Rio Preto

**480UH - 152M**

#### São José dos Campos

**404UH - 130,2M**

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

E-mail: [ri@meuinc.com.br](mailto:ri@meuinc.com.br)

Site: [ri.meuinc.com.br](http://ri.meuinc.com.br)

Ednilson de Oliveira Almeida

Bruno Panissoli Capute

André Luiz Martins Penido Coelho

Flavio de Almeida Vale



\*Guidance de lançamentos 2023 – Lançado: 800M | A lançar: 200M

## Nosso DNA

### MISSÃO

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

### VISÃO

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

### VALORES

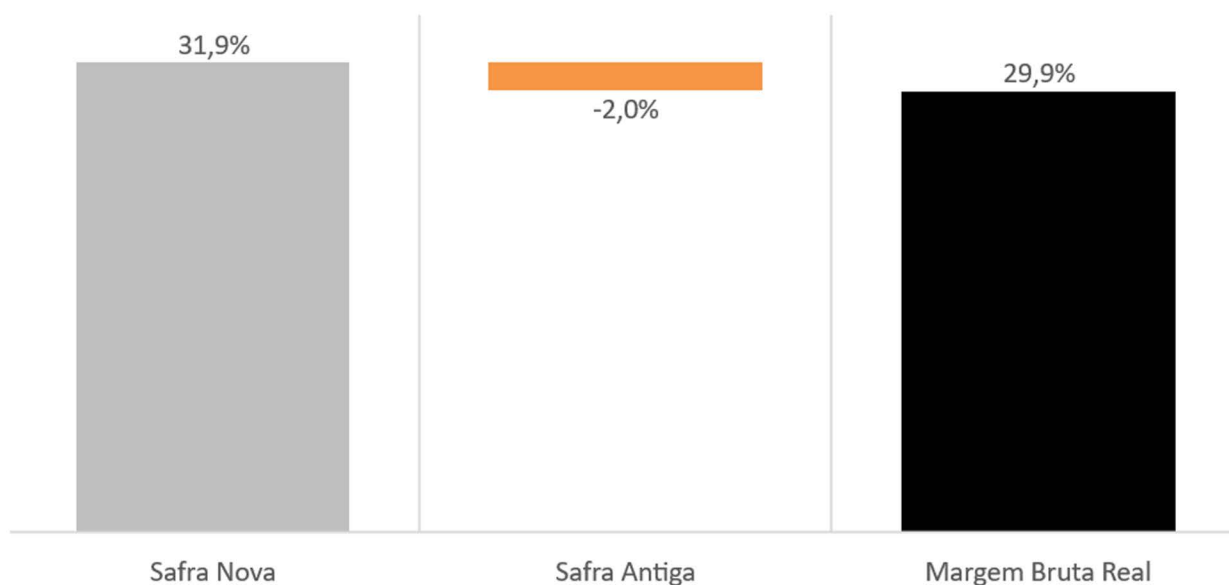
Ética, transparência, sustentabilidade, simplicidade, disciplina e **agilidade**



O ano de 2023 foi marcado pela evolução da marca da Inter Construtora, agora passamos a nos chamar **INC Empreendimentos**. Em março de 2023, terminamos as obras do primeiro empreendimento construído por outra marca do grupo, a Seven Incorporadora, criada para construção de empreendimentos de médio padrão e que faz parte do Grupo Inter. Em maio de 2023, a Companhia lançou mais um empreendimento da Seven Incorporadora.

## Mensagem da Administração

Nesse trimestre a Companhia se destacou pelo alto volume de lançamentos, chegamos ao montante de R\$800 mm de VGV lançado, cujas premissas desses produtos retratam o que visualizamos para nosso futuro. A Companhia investiu na revitalização dos seus projetos e vem desde o início de 2022 trabalhando para entregar os empreendimentos da Safra Antiga (cujos orçamentos não previam pandemia e aumento do INCC). Concomitantemente, estamos trabalhando para renovar nosso pipeline com produtos bem localizados e com plantas renovadas. Nossa expectativa é de retomada do crescimento exponencial que sempre acompanhou nossa trajetória. No que tange a safra antiga de empreendimentos, os impactos negativos no resultado tem sido cada vez menos expressivos, tendo em vista que os empreendimentos estão em fase final de obra e seus números quando comparados aos números gerais da empresa.





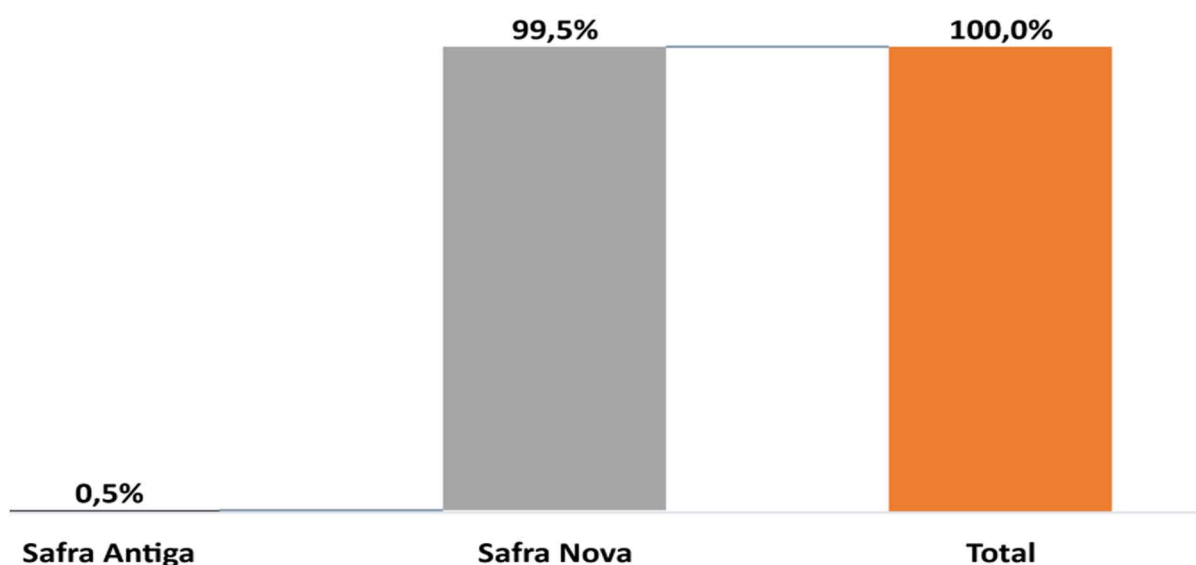
## Custo do imóvel e Margem Bruta

O impacto dos produtos antigos vem sendo mitigado com o passar do tempo, a representatividade dessa margem negativa impactou menos no resultado da Companhia nesse trimestre do que no decorrer dos trimestres e exercícios anteriores.

A Safra antiga, por estar em fase final de construção, demonstrou margens brutas muito aquém do esperado. Entretanto, a Safra Nova tem demonstrado alta performance operacional, com margens brutas acima de 30%. Importante ressaltar que a contribuição negativa dessa Safra antiga, conforme já detalhado anteriormente, causou impacto negativo em torno de 2% na margem bruta nos primeiros 9 meses de 2023. Nossa expectativa é de que ainda em 2023 finalizamos esses impactos negativos.

## Estoque

A Companhia praticamente finalizou seu estoque de Unidades Habitacionais da safra antiga, cujos orçamentos não tinham previsão para a alta da inflação e aumento dos juros, conseqüentemente possuem margens mais achatadas e prejudicam o resultado da Companhia. Apenas 0,5% do nosso estoque é inerente aos empreendimentos com margens menores. Isso resultará em aumento das margens brutas e líquidas em curto prazo, pois os novos produtos contemplam orçamentos mais viáveis e lucrativos.



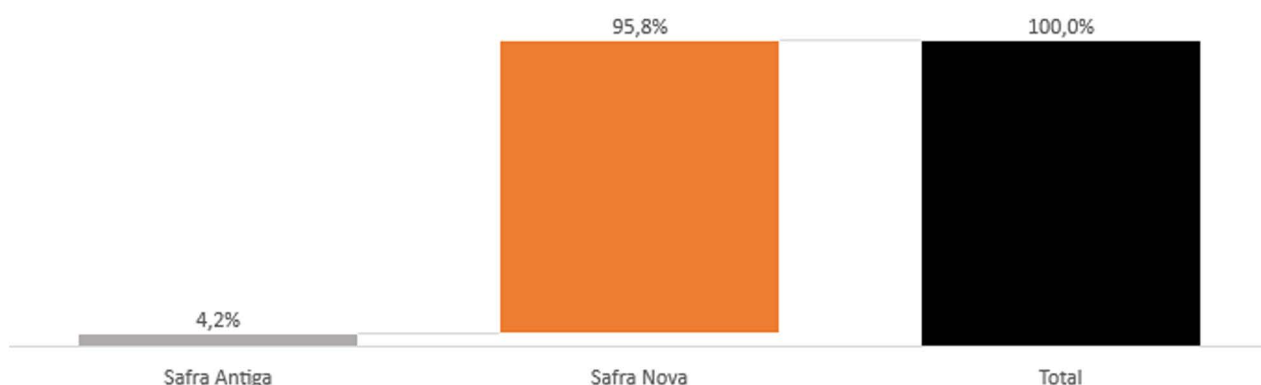
No 3T23, apresentamos 2.373 unidades em estoque, número 11% maior em relação ao 2T23, e 17% maior que 3T22. O nosso ticket médio teve uma pequena queda quando comparamos 3T23 com 2T23, redução de 2%, porém, nossa expectativa é de aumento recorrente do ticket em virtude nos produtos e projetos lançados em 2023. Nossa expectativa é de aumentar nosso estoque no 4T23 com os lançamentos previstos em nosso pipeline.

|                    | 3T23    | 2T23    | Var. 3T23<br>x 2T23 | 3T22    | Var. 3T23<br>x 3T22 | 9M23    | 9M22    | Var. 9M23<br>x 9M22 |
|--------------------|---------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------------------|
| VGv estoque        | 501.925 | 410.397 | 22 % ▲              | 334.481 | 50 % ▲              | 506.410 | 334.481 | 51 % ▲              |
| Número de unidades | 2.373   | 1.903   | 25 % ▲              | 1.795   | 32 % ▲              | 2.373   | 1.795   | 32 % ▲              |
| Ticket médio       | 211.515 | 215.658 | 2 % ▼               | 186.341 | 14 % ▲              | 213.405 | 186.341 | 15 % ▲              |

## Receitas a Apropriar - REF

O 3T23 ratificou o nosso entendimento de que a REF (Receita de Exercícios Futuros) da Companhia está cada vez menos comprometida pela safra antiga, a representatividade que comprometerá nossos resultados futuros está abaixo de 5% sobre a REF total, o que vem contribuindo de forma significativa para melhoria de nossas margens. Há incremento contínuo na nossa esteira de novos produtos, o que já está refletindo positivamente em nossas projeções de resultados futuros. A expectativa por margens melhores fica evidente quando comparamos as REFs dos empreendimentos antigos e novos de nosso backlog atual.

REF SAFRA ANTIGA x REF SAFRA NOVA



| (em R\$ mil)                       | 3T23    | 2T23    | Variação<br>3T23 x 2T23 | 3T22    | Variação<br>3T23 x<br>3T22 | 9M23    | 9M22    | Var. 9M23 x<br>9M22 |
|------------------------------------|---------|---------|-------------------------|---------|----------------------------|---------|---------|---------------------|
| Receitas a apropriar*              | 291.000 | 114.488 | 154 % ▲                 | 124.926 | 133 % ▲                    | 291.000 | 124.926 | 133 % ▲             |
| Margem Resultados a Apropriar (%)* | 58,7%   | 41,0%   | 43 % ▲                  | 58,7%   |                            | 58,7%   | 39,0%   | 51 % ▲              |

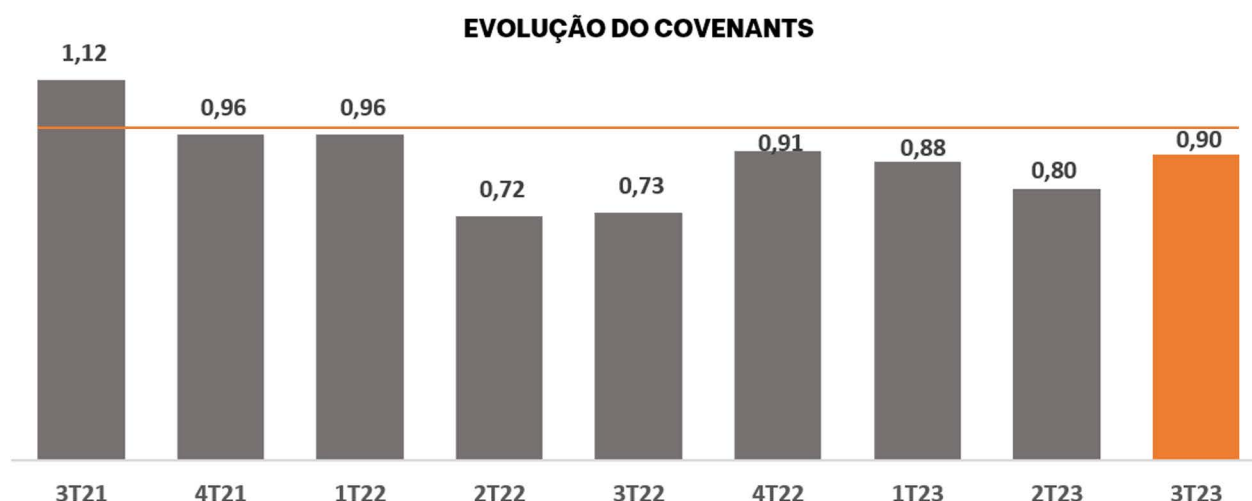
## Endividamento, Dívida Líquida e Covenants

No 3T23, a Companhia apresentou redução da dívida bruta da ordem de 2% em relação ao 2T23, e um aumento da dívida líquida da ordem de 1% comparando o mesmo período.

Outro ponto importante no período foi a continuidade no projeto de equalização da dívida corporativa de curto prazo. Estamos acompanhando a evolução do endividamento e tomando ações com o objetivo de alongar o perfil de vencimento das dívidas da Companhia e reduzir a taxa de juros de endividamentos existentes.

| (em R\$ mil)  | 3T23    | 2T23    | Var. 3T23<br>x 2T23 | 3T22    | Var. 3T23<br>x 3T22 | 9M23    | 9M22    | Var. 9M23<br>x 9M22 |
|---|---------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------------------|
| Dívida Bruta  | 275.772 | 280.703 | 2 % ▼               | 240.088 | 15 % ▲              | 275.772 | 240.088 | 15 % ▲              |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa                     | 31.321  | 38.809  | 19 % ▼              | 63.322  | 51 % ▼              | 31.321  | 63.322  | 51 % ▼              |
| (-) Títulos e valores mobiliários                     | 47      | 41      | 15 % ▲              | 84      | 44 % ▼              | 47      | 84      | 44 % ▼              |
| Dívida Líquida  | 244.404 | 241.853 | 1 % ▲               | 176.682 | 38 % ▲              | 244.404 | 176.682 | 38 % ▲              |
| Patrimônio líquido                                    | 168.780 | 160.596 | 5 % ▲               | 127.469 | 32 % ▲              | 168.780 | 127.469 | 32 % ▲              |
| Dívida Líquida / PL                                   | 1,45    | 1,51    | 4 % ▼               | 1,39    | 4 % ▲               | 1,45    | 1,39    | 4 % ▲               |
| (-) Dívida Apoio a Produção                           | 92.531  | 112.630 | 18 % ▼              | 84.554  | 9 % ▲               | 92.531  | 84.554  | 9 % ▲               |
| Dívida Líquida sem apoio                              | 151.873 | 129.223 | 18 % ▲              | 92.128  | 65 % ▲              | 151.873 | 92.128  | 1                   |
| Dívida Líquida sem apoio / PL (Covenants Financeiros) | 0,90    | 0,80    | 12 % ▲              | 0,72    | 25 % ▲              | 0,90    | 0,72    | 25 % ▲              |

A companhia tem covenants financeiros atrelados às suas debêntures, e também está sob controle e acompanhamento constante, com índices abaixo da meta mínima.



Memória de Cálculo dos Covenants:

Dívida Bruta

(-) Caixa e Equivalentes

(-) Apoio a produção

(=) Dívida Líquida

Dívida Líquida/Patrimônio Líquido



## Lançamentos

No 3T23 a Companhia lançou 1757 unidades, com VGV de lançamento de R\$530 mil, nossa esteira de lançamentos é renovadora para o restante de 2023. A Companhia segue confiante na estratégia de lançar produtos enquadrados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

| (em R\$ mil)              |         |         |      | Variação    |         | Variação    |         | 9M23    | 9M22    | Var. 9M23<br>x 9M22 |
|---------------------------|---------|---------|------|-------------|---------|-------------|---------|---------|---------|---------------------|
|                           | 3T23    | 2T23    | 1T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22    | 3T23 x 3T22 |         |         |         |                     |
| Número de empreendimentos | 2       | 2       | -    |             | 1       | 100 % ▲     | 4       | 5       | 20 % ▼  |                     |
| VGV Lançado               | 530.061 | 267.329 | -    | 98 % ▲      | 95.632  | 454 % ▲     | 797.390 | 278.469 | 186 % ▲ |                     |
| Unidades lançadas         | 1.757   | 1.158   | -    | 52 % ▲      | 480     | 266 % ▲     | 2.915   | 1.441   | 102 % ▲ |                     |
| Ticket médio (em R\$)     | 273.547 | 230.854 | -    | 18 % ▲      | 199.233 | 37 % ▲      | 273.547 | 193.247 | 42 % ▲  |                     |

Pipeline de produtos com amplo espaço, boa localização e ótima infraestrutura, o que permite aumentar nosso ticket médio e combater o aumento da inflação, a alta dos juros e conseqüente aumento dos insumos.



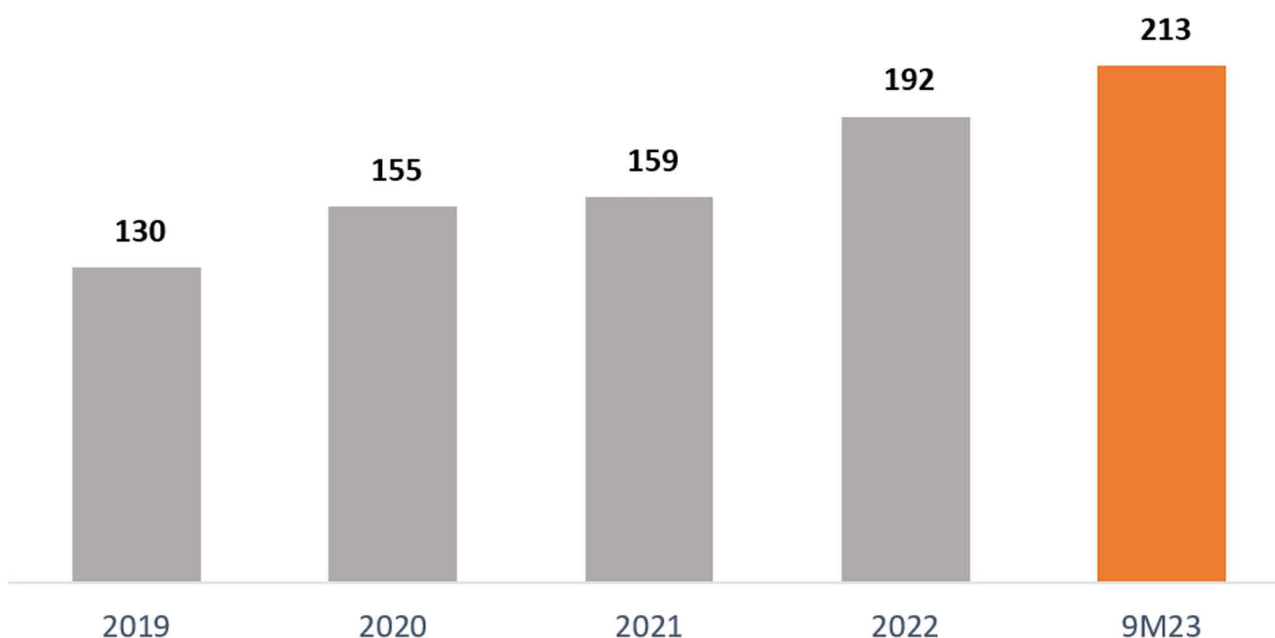
**Reserva Pôr do Sol**, em Uberaba (MG), com **612 unidades** distribuídas em torres de apartamentos de 2 quartos.



## Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 3T23 nossa boa performance comercial, o VSO da Companhia se manteve em linha com os principais players do mercado, e mantivemos nossa progressão contínua e gradativa do aumento nos Tickets Médios em decorrência de nossa safra nova.

**Ticket Médio (R\$ MIL)**



A Companhia vendeu 461 unidades líquidas no 3T23, refletindo um aumento de 10% em relação ao 2T23, o ticket médio de vendas alcançou R\$212 mil, 21% superior aos 9M22 e 14% superior ao 3T22 com VSO de 18,0%, mantendo o mesmo VSO praticado no 2T23 e uma queda de 3,8 p.p em relação ao 3T22, ocasionado pelo do aumento do estoque advindos dos lançamentos do 3T23, entretanto, estamos atingindo nossas metas de venda com ticket médio maior e mantendo a velocidade de vendas.

| Em R\$ mil                   | 3T23     | 2T23    | Var. 3T23 x 2T23 | 3T22     | Var. 3T23 x 3T22 | 9M23     | 9M22     | Var. 9M23 x 9M22 |
|------------------------------|----------|---------|------------------|----------|------------------|----------|----------|------------------|
| Vendas brutas (em R\$ mil)   | 109.906  | 99.952  | 10 % ▲           | 115.154  | 5 % ▼            | 305.038  | 358.549  | 15 % ▼           |
| Distratos                    | (12.397) | (9.591) | 29 % ▲           | (23.847) | 48 % ▼           | (27.667) | (46.327) | 40 % ▼           |
| Vendas líquidas (em R\$ mil) | 97.509   | 90.361  | 8 % ▲            | 91.307   | 7 % ▲            | 277.371  | 312.222  | 11 % ▼           |
| Unidades vendidas            | 461      | 419     | 10 % ▲           | 490      | 6 % ▼            | 1.316    | 1.782    | 26 % ▼           |
| Ticket médio (em R\$)        | 211.515  | 215.658 | 2 % ▼            | 186.341  | 14 % ▲           | 213.405  | 175.208  | 22 % ▲           |
| Estoque                      | 2.373    | 1.903   | 25 % ▲           | 1.760    | 35 % ▲           | 2.373    | 1.760    | 35 % ▲           |
| VSO (vendas sobre oferta)*   | 16,3%    | 18,0%   | 1,8 p.p. ▼       | 21,8%    | 5,5 p.p. ▼       | 35,7%    | 50,3%    | 14,6 p.p. ▼      |

## Receita Operacional

No 3T23 mantivemos nosso patamar de Receita Operacional, seguindo com nosso planejamento estratégico do ano. Redução de 19% quando comparado ao 2T23 e redução de 21% comparado ao 3T22.

| (em R\$ mil)                       | 3T23           | 2T23           | Var. 3T23<br>x 2T23 | 3T22           | Var. 3T23 x<br>3T22 | 9M23           | 9M22           | Var. 9M23<br>x 9M22 |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Receitas de vendas de imóveis      | 110.876        | 129.104        | 14 % ▼              | 135.505        | 18 % ▼              | 356.780        | 441.687        | 19 % ▼              |
| Receita de serviços prestados      | 12.216         | 20.201         | 40 % ▼              | 16.167         | 24 % ▼              | 48.504         | 26.593         | 82 % ▲              |
| Receitas com aluguéis de imóveis   | -              | -              |                     | -              |                     | -              | (30)           | 100 % ▼             |
| Impostos sobre vendas              | (2.815)        | (2.905)        | 3 % ▼               | (2.892)        | 3 % ▼               | (8.192)        | (8.748)        | 6 % ▼               |
| Distratos                          | (12.961)       | (9.984)        | 30 % ▲              | (14.234)       | 9 % ▼               | (30.601)       | (40.261)       | 24 % ▼              |
| Provisão para risco de crédito     | 1.185          | (1.119)        | 206 % ▼             | 6.227          | 81 % ▼              | 158            | 1.146          | 86 % ▼              |
| Ajuste a valor presente            | (1.083)        | (1.690)        | 36 % ▼              | (5.493)        | 80 % ▼              | (4.655)        | (7.880)        | 41 % ▼              |
| Provisão Para Distratos            | 90             | (1.596)        | 106 % ▼             | 485            | 81 % ▼              | (2.616)        | (248)          | 955 % ▲             |
| Descontos concedidos               | -              | -              |                     | -              |                     | -              | (2.526)        | 100 % ▼             |
| <b>Receita Operacional Líquida</b> | <b>107.508</b> | <b>132.011</b> | <b>19 % ▼</b>       | <b>135.765</b> | <b>21 % ▼</b>       | <b>359.378</b> | <b>409.733</b> | <b>12 % ▼</b>       |

## Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto ajustado\* apresentado no 3T23 foi de R\$48,8 mil, 10% maior que 2T23 e 32% maior que o 3T22. A margem bruta ajusta do mesmo período foi de 45,4%, 11,7 p.p. maior que 2T23 e 18,2p.p maior que o 3T22

| (em R\$ mil)            | 3T23   | 2T23   | Var. 3T23 x 2T23 | 3T22   | Var. 3T23 x 3T22 | 9M23     | 9M22    | Var. 9M23 x 9M22 |
|-------------------------|--------|--------|------------------|--------|------------------|----------|---------|------------------|
| Lucro (prejuízo) bruto  | 31.847 | 38.175 | 17 % ▼           | 31.218 | 2 % ▲            | 105.864  | 103.512 | 2 % ▲            |
| Margem bruta %          | 29,6%  | 28,9%  | 0,7 p.p. ▲       | 23,0%  | 6,6 p.p. ▲       | 29,5%    | 26,4%   | 3,1 p.p. ▲       |
| (-) custos financeiros  | 16.909 | 6.189  | 173 % ▲          | 5.617  | 201 % ▲          | (12.743) | 9.753   | 231 % ▼          |
| Lucro bruto ajustado*   | 48.756 | 44.364 | 10 % ▲           | 36.835 | 32 % ▲           | 122.773  | 113.265 | 8 % ▲            |
| Margem bruta ajustada % | 45,4%  | 33,6%  | 11,7 p.p. ▲      | 27,1%  | 18,2 p.p. ▲      | 34,2%    | 27,6%   | 6,5 p.p. ▲       |

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

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado\* 3T23 foi de R\$ 29.3 milhões, superior 17%, quando comparado com o 2T23.

| (em R\$ mil)                               | 3T23    | 2T23    | Var. 3T23 x 2T22 | 3T22    | Var. 3T23 x 3T22 | 9M23    | 9M22    | Var. 9M23 x 9M22 |
|--|---------|---------|------------------|---------|------------------|---------|---------|------------------|
| Lucro Líquido                              | 8.182   | 11.441  | 28 % ▼           | 7.622   | 7 % ▲            | 30.392  | 50.000  | 39 % ▼           |
| (+) Imposto de renda e Contribuição social | 2.065   | 2.179   | 5 % ▼            | (2.527) | 182 % ▼          | 6.207   | (2.965) | 309 % ▼          |
| (+) Resultado Financeiro Líquido           | 292     | 4.160   | 93 % ▼           | (1.833) | 116 % ▼          | 4.831   | (6.690) | 172 % ▼          |
| (+) Juros capitalizados                    | 5.906   | 6.189   | 5 % ▼            | 5.617   | 5 % ▲            | 16.909  | 9.753   | 73 % ▲           |
| (+) Depreciação                            | 1.887   | 1.137   | 66 % ▲           | 585     | 223 % ▲          | 3.655   | 2.022   | 81 % ▲           |
| EBITDA Ajustado*                           | 29.336  | 25.106  | 17 % ▲           | 18.185  | 61 % ▲           | 61.995  | 78.385  | 21 % ▼           |
| Receita Operacional Líquida (ROL)          | 107.508 | 132.011 | 19 % ▼           | 135.765 | 21 % ▼           | 359.378 | 409.733 | 12 % ▼           |
| Margem EBITDA ajustada* (%)                | 27,3%   | 19,0%   | 8,3 p.p. ▲       | 13,4%   | 13,9 p.p. ▲      | 17,3%   | 19,1%   | 1,9 p.p. ▼       |

\*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

## Despesas Comerciais e G&A

As despesas comerciais do 3T23 reduziram em 7% quando comparadas ao 2T23. As despesas gerais e administrativas tiveram uma aumento de 6% quando comparadas ao 2T23.

| (em R\$ mil)                                  | 3T23     | 2T23     | Var. 3T23 x 2T23 | 3T22     | Var. 3T23 x 3T22 | 9M23     | 9M22     | Var. 9M23 x 9M22 |
|---|----------|----------|------------------|----------|------------------|----------|----------|------------------|
| Vendas Brutas                                 | 109.906  | 99.952   | 10 % ▲           | 115.154  | 5 % ▼            | 305.038  | 358.549  | 15 % ▼           |
| Vendas Líquidas                               | 97.509   | 90.361   | 8 % ▲            | 91.307   | 7 % ▲            | 277.371  | 312.222  | 11 % ▼           |
| Receita Operacional Líquida (ROL)             | 107.508  | 132.011  | 19 % ▼           | 135.765  | 21 % ▼           | 359.378  | 409.733  | 12 % ▼           |
| Despesas Comerciais                           | (11.309) | (12.147) | 7 % ▼            | (13.070) | 13 % ▼           | (35.179) | (35.686) | 1 % ▼            |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A)       | (8.327)  | (7.890)  | 6 % ▲            | (4.846)  | 72 % ▲           | (24.331) | (14.100) | 73 % ▲           |
| Total de Comerciais, gerais e administrativas | (19.636) | (20.037) | 2 % ▼            | (17.916) | 10 % ▲           | (59.510) | (49.786) | 20 % ▲           |
| Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)       | 10,3%    | 12,2%    | 1,9 p.p. ▼       | 11,4%    | 1,1 p.p. ▼       | 11,53%   | 10,0%    | 1,6 p.p. ▲       |
| Despesas G&A / ROL (%)                        | 7,7%     | 6,0%     | 1,8 p.p. ▲       | 3,6%     | 4,2 p.p. ▲       | 6,8%     | 3,4%     | 3,3 p.p. ▲       |
| Despesas totais / ROL (%)                     | 18,3%    | 15,2%    | 3,1 p.p. ▲       | 13,2%    | 5,1 p.p. ▲       | 16,6%    | 12,2%    | 4,4 p.p. ▲       |

## Lucro Líquido

No 3T23, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$8.182 mil, redução de 7,3% quando comparado ao 3T22.

| (em R\$ mil)       | 3T23  | 2T23   | Var. 3T23 x 2T23 | 3T22  | Var. 3T23 x 3T22 | 9M23   | 9M22   | Var. 9M23 x 9M22 |
|--------------------|-------|--------|------------------|-------|------------------|--------|--------|------------------|
| Lucro Líquido      | 8.182 | 11.441 | 28 % ▼           | 7.622 | 7,3 % ▲          | 30.392 | 50.000 | 39 % ▼           |
| Margem Líquida (%) | 7,6%  | 8,7%   | 1,1 p.p. ▼       | 5,6%  | 2,0 p.p. ▲       | 8,5%   | 12,2%  | 31 % ▼           |



## Unidades contratadas, repassadas e entregues

No 3T23 a Companhia contratou 480 novas unidades em linha com nosso plano de negócio que também tem expectativas de contratações para o 4T23. Entregamos 960 unidades no 3T23, um aumento de 118% quando comparado ao 2T23.

| Em R\$ mil           | 3T23    | 2T23   | Var.<br>3T23 x<br>2T23 | 3T22    | Var. 3T23<br>x 3T22 | 9M23    | 9M22    | Var.<br>9M23 x<br>9M22 |
|----------------------|---------|--------|------------------------|---------|---------------------|---------|---------|------------------------|
| Unidades contratadas | 480     | -      |                        | 1.000   | 52 % ▼              | 640     | 2.056   | 69 % ▼                 |
| VGV contratado       | 125.116 | -      |                        | 168.024 | 26 % ▼              | 174.204 | 354.856 | 51 % ▼                 |
| Unidades repassadas  | 376     | 312    | 21 % ▲                 | 613     | 39 % ▼              | 993     | 1.627   | 39 % ▼                 |
| VGV repassado        | 65.806  | 51.682 | 27 % ▲                 | 93.635  | 30 % ▼              | 168.441 | 239.046 | 30 % ▼                 |
| Unidades entregues   | 960     | 440    | 118 % ▲                | 480     | 100 % ▲             | 1.400   | 1.612   | 13 % ▼                 |

No 3T23 foram repassadas 376 unidades para o SFH (Sistema Financeiro Habitacional), número 21% superior ao 2T23.

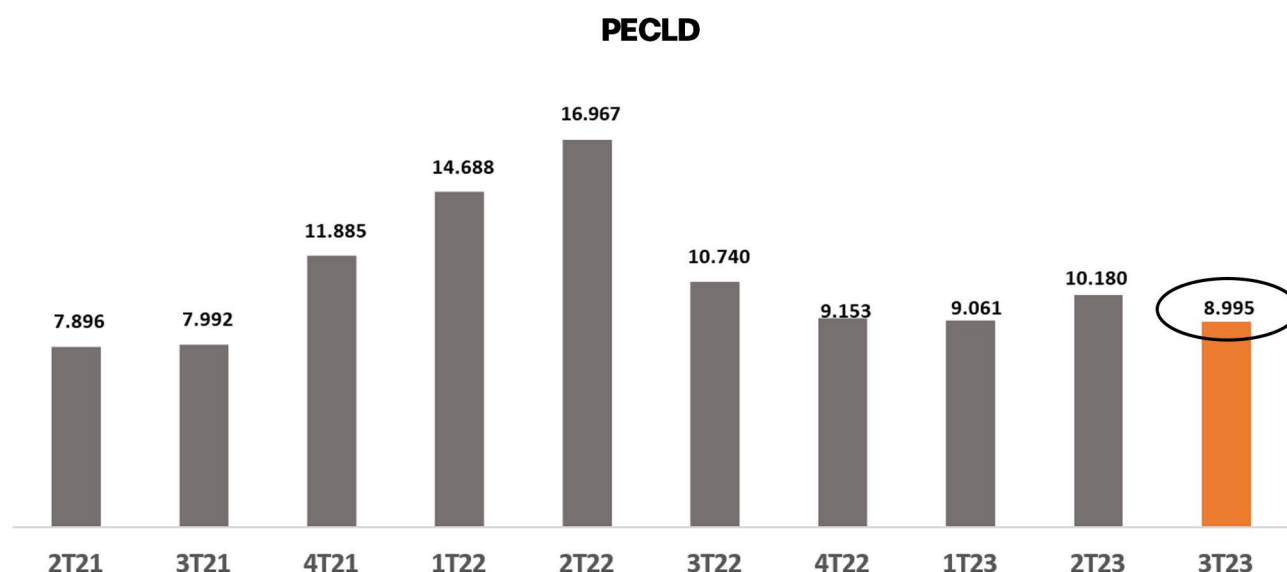
## Carteira de recebíveis

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

Especificamente sobre a PECLD, historicamente os níveis de controles e, conseqüentemente de provisões, foram sendo aprimorados com o passar do tempo. Inicialmente, o impacto de ter maior controle sobre os números e dados operacionais da carteira exigiu maior provisionamento entre 2020 e 2021, porém, também permitiu que a Companhia conhecesse melhor seus perfis de clientes, bem como criasse metodologias e planos de ações para alavancar nossa performance de recuperabilidade.

O ano de 2022 foi marcado por vários pontos de gestão, automação e controle da inadimplência que culminou em alta performance nos volumes de renegociação e permitiu uma grande recuperação de créditos vencidos. Tal recuperação encadeou em impactantes reversões das nossas provisões de PECLD. No 3T23 continuamos aprimorando nosso controle o que mantém nossos níveis de provisões, independentemente do crescimento abrupto da carteira.

A Companhia provisiona possibilidade de perda para todos os agings de sua carteira, inclusive para as parcelas a vencer. No que tange as parcelas vencidas, utilizamos nossos controles históricos para análise da recuperabilidade de cada cliente inadimplente. Com base na performance de recuperação são provisionados percentuais específicos para cada aging.



## Landbank

A Companhia trabalhou firme para combater o cenário macroeconômico e as pressões inflacionárias, o que nos fez refletir sobre a viabilidade de vários projetos de nosso landbank. Vários cenários com diferentes produtos e métodos construtivos foram simulados, desde 2022.

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

O Landbank da Companhia ao final do 3T23 é da ordem de R\$ 3,4 bilhões de reais, aumento de 5% sobre o VGV do 2T23, o referido VGV está dividido em 18.337 unidades.

| (em R\$ mil)              | 3T23      | 2T23      | Var. 3T23 x 2T23 | 3T22      | Var. 3T23 x 3T22 | 9M23      | 9M22      | Var. 9M23 x9M22 |
|---------------------------|-----------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|-----------|-----------------|
| Número de empreendimentos | 44        | 42        | 5 % ▲            | 42        | 5 % ▲            | 44        | 42        | 5 % ▲           |
| Landbank (em R\$ mil)     | 3.472.075 | 3.310.210 | 5 % ▲            | 4.145.933 | 16 % ▼           | 3.472.075 | 4.145.933 | 16 % ▼          |
| Unidades                  | 18.337    | 17.699    | 4 % ▲            | 22.597    | 19 % ▼           | 18.337    | 22.597    | 19 % ▼          |
| Unidades por projeto      | 417       | 421       | 1 % ▼            | 538       | 23 % ▼           | 417       | 538       | 23 % ▼          |
| % Permuta                 | 100,0%    | 100,0%    |                  | 100,0%    |                  | 100,0%    | 100,0%    |                 |
| Permuta financeira        | 74,0%     | 76,9%     | 4 % ▼            | 81,0%     | 7,0 p.p. ▼       | 74,0%     | 81,0%     | 7,0 p.p. ▼      |
| Permuta unidades          | 26,0%     | 23,1%     | 13 % ▲           | 19,0%     | 7,0 p.p. ▲       | 26,0%     | 19,0%     | 7,0 p.p. ▲      |

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

## Mercado de Atuação

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

|   | 3T23          | 2T23           | Var. 3T23 x<br>2T23 | 3T22           | Var. 3T23 x<br>3T22 | 9M23           | 9M22           | Var. 9M23 x<br>9M22 |
|---|---------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|
| <b>VGVLançado</b>                       | 530.061       | 267.329        | 98 % ▲              | 95.632         | 454 % ▲             | 797.390        | 278.469        | 186 % ▲             |
| Vendas brutas                           | 109.906       | 99.952         | 10 % ▲              | 115.154        | 5 % ▼               | 305.038        | 358.549        | 15 % ▼              |
| Vendas Líquidas                         | 97.509        | 90.361         | 8 % ▲               | 91.307         | 7 % ▲               | 277.371        | 312.221        | 11 % ▼              |
| Receita Operacional Líquida (ROL)       | 107.508       | 132.011        | 19 % ▼              | 135.765        | 21 % ▼              | 359.378        | 409.733        | 12 % ▼              |
| Custo dos imóveis vendidos              | (75.661)      | (93.836)       | 19 % ▼              | (104.547)      | 28 % ▼              | (253.514)      | (306.221)      | 17 % ▼              |
| Custo de Construção / ROL (%)           | 70,4%         | 71,1%          | 0,7 p.p. ▼          | 77,0%          | 6,6 p.p. ▼          | 70,5%          | 74,7%          | 4,2 p.p. ▼          |
| <b>Lucro Bruto Ajustado*</b>            | <b>48.756</b> | <b>44.364</b>  | <b>10 % ▲</b>       | <b>36.835</b>  | <b>32 % ▲</b>       | <b>122.773</b> | <b>113.265</b> | <b>8 % ▲</b>        |
| Margem Bruta ajustada (%)               | 45,4%         | 33,6%          | 11,7 p.p. ▲         | 27,1%          | 18,2 p.p. ▲         | 34,2%          | 27,6%          | 6,5 p.p. ▲          |
| Despesas Comerciais                     | (11.309)      | (12.147)       | 7 % ▼               | (13.070)       | 13 % ▼              | (35.179)       | (35.686)       | 1 % ▼               |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A) | (8.327)       | (7.890)        | 6 % ▲               | (4.846)        | 72 % ▲              | (24.331)       | (14.100)       | 73 % ▲              |
| Outras receitas e despesas              | (1.671)       | (358)          | 367 % ▲             | (1.319)        | 27 % ▲              | (4.923)        | 12.884         | 138 % ▼             |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>     | <b>(293)</b>  | <b>(4.160)</b> | <b>93 % ▼</b>       | <b>(1.833)</b> | <b>84 % ▼</b>       | <b>(4.832)</b> | <b>(8.890)</b> | <b>46 % ▼</b>       |
| Imposto de renda e Contribuição social  | (2.065)       | (2.179)        | 5 % ▼               | (2.527)        | 18 % ▼              | (6.207)        | (7.719)        | 20 % ▼              |
| <b>Lucro Líquido</b>                    | <b>8.182</b>  | <b>11.441</b>  | <b>28 % ▼</b>       | <b>7.622</b>   | <b>7 % ▲</b>        | <b>30.392</b>  | <b>50.000</b>  | <b>39 % ▼</b>       |
| Margem Líquida (%)                      | 7,6%          | 8,7%           | 1,1 p.p. ▼          | 5,6%           | 2,0 p.p. ▲          | 8,5%           | 12,2%          | 3,7 p.p. ▼          |
| EBITDA Ajustado*                        | 29.336        | 25.106         | 17 % ▲              | 18.185         | 61 % ▲              | 61.995         | 78.385         | 21 % ▼              |
| Margem EBITDA ajustada (%)              | 27,3%         | 19,0%          | 8,3 p.p. ▲          | 13,4%          | 13,9 p.p. ▲         | 17,3%          | 19,1%          | 1,9 p.p. ▼          |
| Receitas a apropriar*                   | 291.000       | 118.597        | 145 % ▲             | 124.926        | 133 % ▲             | 291.000        | 124.926        | 133 % ▲             |
| Margem Resultados a Apropriar (%)*      | 58,7%         | 40,1%          | 18,6 p.p. ▲         | 39,0%          | 19,7 p.p. ▲         | 58,7%          | 39,0%          | 19,7 p.p. ▲         |
| Caixa e Equivalentes + TVM              | 31.368        | 38.850         | 19 % ▼              | 63.406         | 51 % ▼              | 31.368         | 63.406         | 51 % ▼              |
| Dívida Bancária Bruta                   | 275.772       | 280.703        | 2 % ▼               | 240.088        | 15 % ▲              | 275.772        | 240.088        | 15 % ▲              |
| Dívida Líquida                          | 244.404       | 241.853        | 1 % ▲               | 176.682        | 38 % ▲              | 244.404        | 176.682        | 38 % ▲              |
| Dívida Líquida / PL                     | 1,4           | 1,5            | 4 % ▼               | 1,4            | 4 % ▲               | 1,4            | 1,4            | 4 % ▲               |
| Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado         | 8             | 10             | 14 % ▼              | 10             | 14 % ▼              | 4              | 2              | 75 % ▲              |
| Patrimônio Líquido                      | 168.780       | 160.596        | 5 % ▲               | 127.469        | 32 % ▲              | 168.780        | 127.469        | 32 % ▲              |
| Landbank                                | 3.472.075     | 3.310.210      | 5 % ▲               | 4.145.933      | 16 % ▼              | 3.472.075      | 4.145.933      | 16 % ▼              |
| Landbank (unidades)                     | 18.337        | 17.699         | 4 % ▲               | 22.597         | 19 % ▼              | 18.337         | 22.597         | 19 % ▼              |



# Resultados Financeiros



# Ativo

| Ativos (em R\$ mil)                      | 3T23             | 2T23             | T/T           | 3T22             | A/A           |
|--|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Ativos circulantes</b>                |                  |                  |               |                  |               |
| Caixa e equivalentes de caixa            | 31.321           | 38.809           | 19 % ▼        | 63.322           | 51 % ▼        |
| Títulos e valores mobiliários            | 47               | 41               | 15 % ▲        | 84               | 44 % ▼        |
| Contas a receber de clientes             | 136.874          | 163.048          | 16 % ▼        | 102.449          | 34 % ▲        |
| Estoques (imóveis a comercializar)       | 232.753          | 228.329          | 2 % ▲         | 189.521          | 23 % ▲        |
| Outros ativos circulantes                | 13.890           | 12.802           | 8 % ▲         | 8.804            | 58 % ▲        |
| <b>Total dos ativos circulantes</b>      | <b>414.885</b>   | <b>443.029</b>   | <b>6 % ▼</b>  | <b>364.180</b>   | <b>14 % ▲</b> |
| Estoques (imóveis a comercializar)       | 223.353          | 166.442          | 34 % ▲        | 309.493          | 28 % ▼        |
| Contas a receber de clientes             | 236.788          | 191.900          | 23 % ▲        | 152.430          | 55 % ▲        |
| Valores a receber de partes relacionadas | 25.516           | 24.432           | 4 % ▲         | 17.034           | 50 % ▲        |
| Depósitos judiciais                      | 422              | 422              |               | 422              | 0 % ▼         |
| Outros ativos não circulantes            | 1.365            | 1.337            | 2 % ▲         | 1.935            | 29 % ▼        |
| <b>Total do realizável a longo prazo</b> | <b>487.444</b>   | <b>384.533</b>   | <b>27 % ▲</b> | <b>481.314</b>   | <b>1 % ▲</b>  |
| Propriedade para investimento            | 162.080          | 201.425          | 20 % ▼        | 121.406          | 34 % ▲        |
| Investimento                             | 14               | 14               |               | 14               | 1 % ▼         |
| Imobilizado                              | 16.416           | 16.882           | 3 % ▼         | 31.769           | 48 % ▼        |
| Intangível                               | 36               | 39               | 8 % ▼         | 47               | 23 % ▼        |
| Direito de uso                           | 681              | 889              | 23 % ▼        | 1.361            | 50 % ▼        |
| <b>Total dos ativos não circulantes</b>  | <b>666.671</b>   | <b>603.782</b>   | <b>10 % ▲</b> | <b>635.910</b>   | <b>5 % ▲</b>  |
| <b>Total dos ativos</b>                  | <b>1.081.556</b> | <b>1.046.810</b> | <b>3 % ▲</b>  | <b>1.000.090</b> | <b>8 % ▲</b>  |

# Passivo

| Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)        | 3T23             | 2T23             | T/T           | 3T22             | A/A           |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Passivos circulantes</b>                       |                  |                  |               |                  |               |
| Fornecedores                                      | 96.322           | 85.262           | 13 % ▲        | 92.988           | 4 % ▲         |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures          | 139.848          | 120.732          | 16 % ▲        | 120.524          | 16 % ▲        |
| Obrigações sociais e trabalhistas                 | 13.914           | 15.790           | 12 % ▼        | 10.079           | 38 % ▲        |
| Obrigações fiscais                                | 67.515           | 54.328           | 24 % ▲        | 44.971           | 50 % ▲        |
| Adiantamentos de clientes                         | 18.806           | 23.453           | 20 % ▼        | 19.107           | 2 % ▼         |
| Obrigações com terceiros                          | 155.562          | 118.621          | 31 % ▲        | 37.809           | 311 % ▲       |
| Provisão para Garantias                           | 8.375            | 8.835            | 5 % ▼         | 2.205            | 280 % ▲       |
| Outros passivos circulantes                       | 737              | 909              | 19 % ▼        | 23               | 3.113 % ▲     |
| <b>Total dos passivos circulantes</b>             | <b>501.079</b>   | <b>427.930</b>   | <b>17 % ▲</b> | <b>327.705</b>   | <b>53 % ▲</b> |
| Obrigações com terceiros                          | 258.573          | 281.361          | 8 % ▼         | 414.874          | 38 % ▼        |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures          | 135.924          | 159.971          | 15 % ▼        | 121.011          | 12 % ▲        |
| Obrigações fiscais                                | 10.631           | 10.055           | 6 % ▲         | -                |               |
| Provisão para Garantias                           | 4.383            | 4.841            | 9 % ▼         | 7.248            | 40 % ▼        |
| Provisão para contingência                        | 2.186            | 2.055            | 6 % ▲         | 1.782            | 23 % ▲        |
| <b>Total dos passivos não circulantes</b>         | <b>411.697</b>   | <b>458.283</b>   | <b>10 % ▼</b> | <b>544.915</b>   | <b>24 % ▼</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                         |                  |                  |               |                  |               |
| Capital social                                    | 87.196           | 87.196           |               | 87.196           | 0 % ▼         |
| Reservas de lucros                                | 3.046            | 3.046            |               |                  |               |
| Lucros (prejuízos) acumulados                     | 78.538           | 70.355           | 12 % ▲        | 40.272           | 95 % ▲        |
| Patrimônio líquido dos acionistas da controladora | 168.780          | 160.597          | 5 % ▲         | 127.469          | 32 % ▲        |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                | <b>168.780</b>   | <b>160.597</b>   | <b>5 % ▲</b>  | <b>127.469</b>   | <b>32 % ▲</b> |
| <b>Total do Passivo</b>                           | <b>1.081.556</b> | <b>1.046.810</b> | <b>3 % ▲</b>  | <b>1.000.090</b> | <b>8 % ▲</b>  |

# Demonstração do Resultado

| Demonstração do Resultado do Exercício                             | 3T23          | 2T23           | Varição.<br>3T23 x 2T23 | 3T22           | Varição<br>3T23 x 3T22 | 9M23           | 9M22           | Var. 9M23 x<br>9M22 |
|--|---------------|----------------|-------------------------|----------------|------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Receita operacional líquida  | 107.508       | 132.011        | 19 % ▼                  | 135.765        | 21 % ▼                 | 359.378        | 409.733        | 12 % ▼              |
| Custo dos imóveis vendidos   | (75.661)      | (93.836)       | 19 % ▼                  | (104.547)      | 28 % ▼                 | (253.514)      | (306.221)      | 17 % ▼              |
| <b>Lucro bruto</b>   | <b>31.847</b> | <b>38.175</b>  | <b>17 % ▼</b>           | <b>31.218</b>  | <b>2 % ▲</b>           | <b>105.864</b> | <b>103.512</b> | <b>2 % ▲</b>        |
| Despesas com vendas  | (11.309)      | (12.147)       | 7 % ▼                   | (13.070)       | 13 % ▼                 | (35.179)       | (35.686)       | 1 % ▼               |
| Despesas gerais e administrativas                                  | (8.327)       | (7.890)        | 6 % ▲                   | (4.846)        | 72 % ▲                 | (24.331)       | (14.100)       | 73 % ▲              |
| Outras despesas operacionais, líquidas                             | (1.671)       | (358)          | 367 % ▲                 | (1.319)        | 27 % ▲                 | (4.923)        | 12.884         | 138 % ▼             |
| Receitas (despesas) Operacionais:                                  | (21.307)      | (20.395)       | 4 % ▲                   | (19.235)       | 11 % ▲                 | (64.433)       | (36.902)       | 75 % ▲              |
| <b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:</b> | <b>10.540</b> | <b>17.780</b>  | <b>41 % ▼</b>           | <b>11.983</b>  | <b>12 % ▼</b>          | <b>41.431</b>  | <b>66.610</b>  | <b>38 % ▼</b>       |
| Receitas financeiras   | 5.254         | 148            | 3.453 % ▲               | 3.087          | 70 % ▲                 | 8.530          | 7.430          | 15 % ▲              |
| Despesas financeiras   | (5.547)       | (4.308)        | 29 % ▲                  | (4.920)        | 13 % ▲                 | (13.362)       | (16.320)       | 18 % ▼              |
| <b>Resultado financeiro, líquido:</b>                              | <b>(293)</b>  | <b>(4.160)</b> | <b>93 % ▼</b>           | <b>(1.833)</b> | <b>84 % ▼</b>          | <b>(4.832)</b> | <b>(8.890)</b> | <b>46 % ▼</b>       |
| <b>Lucro operacional antes dos impostos:</b>                       | <b>10.247</b> | <b>13.620</b>  | <b>25 % ▼</b>           | <b>10.149</b>  | <b>1 % ▲</b>           | <b>36.599</b>  | <b>57.719</b>  | <b>37 % ▼</b>       |
| Corrente e diferido  | (2.065)       | (2.179)        | 5 % ▼                   | (2.527)        | 18 % ▼                 | (6.207)        | (7.719)        | 20 % ▼              |
| Imposto de renda e contribuição social                             | (2.065)       | (2.179)        | 5 % ▼                   | (2.527)        | 18 % ▼                 | (6.207)        | (7.719)        | 20 % ▼              |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                    | <b>8.182</b>  | <b>11.441</b>  | <b>28 % ▼</b>           | <b>7.622</b>   | <b>7 % ▲</b>           | <b>30.392</b>  | <b>50.000</b>  | <b>39 % ▼</b>       |



| Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)                                | 3T23            | 2T23            | Varição<br>3T23 x 2T23 | 3T22          | Varição<br>3T23 x 2T22 |
|---|-----------------|-----------------|------------------------|---------------|------------------------|
| <b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>                           |                 |                 |                        |               |                        |
| Lucro líquido (Prejuízo) do período   | 30.393          | 22.210          | 37 % ▲                 | 50.000        | 39 % ▼                 |
| Depreciações e amortizações   | 1.887           | 1.137           | 66 % ▲                 | 1.288         | 47 % ▲                 |
| Constituição de PDD   | (158)           | 1.027           | 115 % ▼                | (1.146)       | 86 % ▼                 |
| Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber                  | 4.696           | 3.613           | 30 % ▲                 | 7.832         | 40 % ▼                 |
| Provisão para contingências   | 2.874           | 3.082           | 7 % ▼                  | 485           | 493 % ▲                |
| Provisão para distratos   | 2.616           | 2.706           | 3 % ▼                  | 250           | 946 % ▲                |
| Realização de custos de captação de debêntures                                | 232             | 232             |                        | 333           | 30 % ▼                 |
| Provisão para garantias   | 4.300           | 3.485           | 23 % ▲                 | 7.909         | 46 % ▼                 |
| Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures                 | 38.461          | 25.938          | 48 % ▲                 | 27.142        | 42 % ▲                 |
| Baixa de ativos não recuperáveis  | 283             | 264             | 7 % ▲                  | 485           | 42 % ▼                 |
| Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento              | (2.976)         | 7.127           | 142 % ▼                | (14.950)      | 80 % ▼                 |
| (Aumento) redução dos ativos operacionais                                     | 82.608          | 70.821          | 17 % ▲                 | 79.628        | 4 % ▲                  |
| Contas a receber  | (76.019)        | (57.496)        | 32 % ▲                 | (156.044)     | 51 % ▼                 |
| Estoques  | 54.079          | 115.414         | 53 % ▼                 | (22.150)      | 344 % ▼                |
| Outros ativos circulantes e não circulantes                                   | (2.452)         | (1.336)         | 84 % ▲                 | (570)         | 330 % ▲                |
| Fornecedores  | 6.290           | (4.770)         | 232 % ▼                | 51.970        | 88 % ▼                 |
| Obrigações fiscais  | 27.859          | 14.096          | 98 % ▲                 | 16.112        | 73 % ▲                 |
| Obrigações com pessoal  | 4.503           | 6.379           | 29 % ▼                 | 4.018         | 12 % ▲                 |
| Obrigações com terceiros  | (106.714)       | (120.871)       | 12 % ▼                 | 60.833        | 275 % ▼                |
| Provisão para garantias   | (2.666)         | (932)           | 186 % ▲                | (9.358)       | 72 % ▼                 |
| Adiantamentos de clientes   | (800)           | 3.847           | 121 % ▼                | (15.017)      | 95 % ▼                 |
| Outras passivos circulantes e não circulantes                                 | (1.045)         | (1.214)         | 14 % ▼                 | (618)         | 69 % ▲                 |
| Juros pagos sobre empréstimos operacionais                                    | (4.954)         | (4.954)         |                        | (2.342)       | 112 % ▲                |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>                     | <b>(19.311)</b> | <b>18.984</b>   | <b>202 % ▼</b>         | <b>6.462</b>  | <b>399 % ▼</b>         |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de Investimentos</b>                        |                 |                 |                        |               |                        |
| Resgate de aplicações financeiras   | (15)            | (9)             | 67 % ▲                 | (26)          | 42 % ▼                 |
| Concessões de mútuos a partes relacionadas                                    | (4.574)         | (3.489)         | 31 % ▲                 | 3.908         | 217 % ▼                |
| Aquisição de propriedades para investimentos                                  | (670)           | (575)           | 17 % ▲                 | -             |                        |
| Baixa de investimentos  | 9.552           | (39.895)        | 124 % ▼                | 6.142         | 56 % ▲                 |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento</b>  | <b>4.293</b>    | <b>(43.968)</b> | <b>110 % ▼</b>         | <b>3.067</b>  | <b>40 % ▲</b>          |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>                        |                 |                 |                        |               |                        |
| Captação de empréstimos   | 167.102         | 116.696         | 43 % ▲                 | 109.073       | 53 % ▲                 |
| Pagamentos de empréstimos   | (142.537)       | (84.957)        | 68 % ▲                 | (86.767)      | 64 % ▲                 |
| Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures                                    | (22.520)        | (12.240)        | 84 % ▲                 | (7.847)       | 187 % ▲                |
| <b>Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento</b> | <b>2.045</b>    | <b>19.499</b>   | <b>90 % ▼</b>          | <b>14.459</b> | <b>86 % ▼</b>          |
| <b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>           | <b>(12.973)</b> | <b>(5.485)</b>  | <b>137 % ▲</b>         | <b>23.988</b> | <b>154 % ▼</b>         |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                            | 44.294          | 44.294          | 0 % ▼                  | 46.693        | 5 % ▼                  |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período                             | 31.321          | 38.809          | 19 % ▼                 | 63.322        | 51 % ▼                 |
| <b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>           | <b>(12.973)</b> | <b>(5.485)</b>  | <b>137 % ▲</b>         | <b>16.629</b> | <b>178 % ▼</b>         |



## ESG.

### SUSTENTABILIDADE Construir pensando no futuro



Reutilização da água de chuva



Holofotes com sensores de presença



Energia por placa fotovoltaica



Medição de gás individual



Lâmpadas de LED



Hidrômetro individualizado



Coleta seletiva



Bicicleta compartilhada



Área de Proteção Ambiental do Upside Club, em Juiz de Fora (MG), empreendimento entregue em abril de 2023



## Governança Social, Ambiental e Corporativa

A INC Empreendimentos se compromete com as causas de ESG, praticando em nossas obras e nossa estrutura backoffice ferramentas que permitem sustentabilidade, governança ambiental e corporativa.

### ESG.

#### IMPACTO SOCIAL

#### A cada 1.000 unidades produzidas



## Produto INC

Para 2023, a INC Empreendimentos seguirá a tendência de plantas entre 36m<sup>2</sup> e 40m<sup>2</sup> nos lançamentos do Programa Minha Casa Minha Vida, valorizando o layout e o conforto, mas com dimensões otimizadas.

Serão apartamentos mais compactos para reduzir custos e manter a margem frente ao aumento de custos, e valorização do espaço com retorno dos apartamentos garden, que trazem a possibilidade de aproveitamento da varanda. Mais qualidade de vida para os moradores em empreendimentos a partir de 240 unidades e com boa localização.

### PRODUTO INC



Minha Casa  
Minha Vida



2 Quartos



Produto econômico



Plantas de 40m<sup>2</sup>



Área de lazer equipada



Empreendimentos verticalizados com elevador



Apartamentos inteligentes



Empreendimentos de 300 a 1000un.



Alvenaria estrutural autoportante





## Produto Seven

Com mais áreas de lazer e plantas maiores, além de elevador, área de lazer, pet place, piscina, piscina infantil, playground e praça de esportes, alguns empreendimentos contam com quadra de beach tênis que promovem integração e saúde para toda a família e hortas para cultivo do próprio alimento dentro do condomínio.

Antenada com as tendências modernas de mercado no segmento econômico, a Seven Incorporadora avança no quesito qualidade de vida e bem estar de suas unidades habitacionais verticalizadas com equipamentos que agregam valor para seus clientes.

### PRODUTO SEVEN

**SBPE**  
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo



**2 e 3 quartos com suite e sacada**



**Excelente localização**



**Plantas de 55m<sup>2</sup>**



**Área de lazer premium**



**Acabamentos sofisticados**



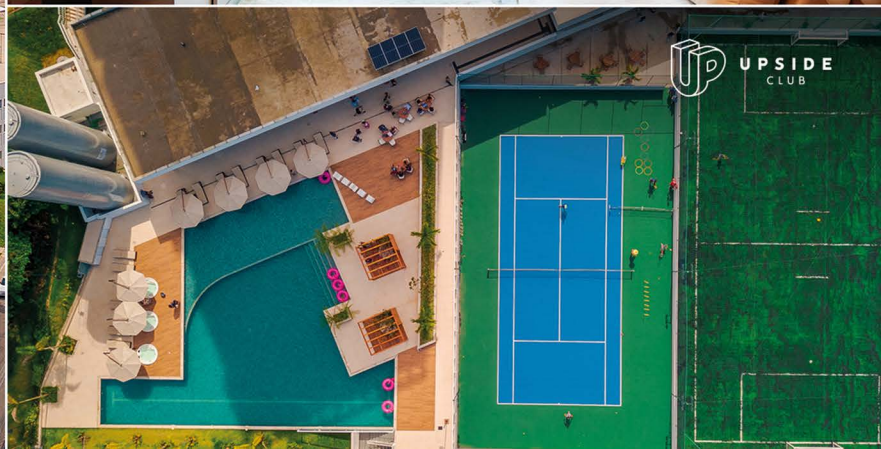
**Apartamentos inteligentes**



**Empreendimentos de 150 a 300un.**



**Alvenaria estrutural autoportante**



**PRODUTO SEVEN**

**UPSIDE CLUB**



## INC Empreendimentos celebra 15 anos



Em 2023 comemoramos os 15 anos da INC Empreendimentos. Desde a fundação, em 2008, em Juiz de Fora (MG), mantivemos nosso propósito: transformar a vida das pessoas, através de moradia de qualidade, em condomínios com muito conforto, lazer e segurança.

Em 2018, demos dois importantes passos: iniciamos as operações no Triângulo Mineiro, expandindo nossas fronteiras, e fomos listados na Bovespa Mais, um marco em nossa história, incorporando processos em nossa governança corporativa para atender cada vez melhor todos os nossos stakeholders de ponta a ponta. Nós nos esforçamos, encaramos os desafios, crescemos e nos adaptamos com agilidade, sempre comprometidos com a inovação e a excelência.

Temos muito orgulho em fazer parte da conquista da casa própria de milhares de famílias nas cinco cidades onde atuamos - Juiz de Fora, Uberlândia, Uberaba, São José dos Campos e São José do Rio Preto. E nossos clientes, colaboradores, parceiros, instituições e fornecedores fazem parte dessa jornada.

Nossa mais profunda gratidão e reconhecimento por sua dedicação, talento, profissionalismo e paixão. O aniversário de 15 anos é uma celebração dessa trajetória e a certeza de que estamos no caminho certo.

Estamos preparados para o futuro, com ainda mais conquistas, novos empreendimentos e sonhos a serem realizados.

## Sobre a INC

A INC Empreendimentos (B3: BOVESPA MAIS - INNT3) é uma incorporadora e construtora que entrega soluções de habitação de qualidade para o segmento de baixa renda. A Companhia tem como foco de atuação em cidades do interior dos Estados de Minas Gerais e São Paulo. O público alvo é cliente de maior poder aquisitivo dentro do segmento de baixa renda (faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida) e piso do segmento de média renda (SBPE).



**LISTADA NA  
BOVESPA MAIS**

Nome da ação  
**INNT3**



**B3**



**GOVERNANÇA  
CORPORATIVA**



**CVM**



**CONSELHO DE  
ADMINISTRAÇÃO**



**AUDITORIA  
EXTERNA**



**COMPLIANCE**



## Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes (“BDO”) – não prestaram durante o segundo trimestre de 2022 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